Códigos electrónicos

Código de la Vivienda de Galicia

Selección y ordenación:
César Alonso González
Beatriz Pedrejón Blanco
José Mª Iglesias Vallejo

Edición actualizada a 27 de mayo de 2025

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

@ Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-16-088-8
NIPO (Papel): 007-16-087-2
NIPO (ePUB): 007-16-089-3
ISBN: 978-84-340-2307-9
Depósito Legal: M-15021-2016

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota de autor 1

1. NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia 9

§ 3. Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. [Inclusión parcial] 65

§ 4. Decreto 1/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia y la adjudicación de las viviendas protegidas, así como de las acogidas a programas de acceso a vivienda con ayudas públicas 87

§ 5. Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo 105

§ 6. Decreto 63/2015, de 23 de abril, por el que se regula el régimen jurídico de suelo empresarial gestionado por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo 139

§ 7. Decreto 108/2012, de 29 de marzo, por el que se regula el Registro de Demandantes de Suelo Empresarial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma de Galicia 146

§ 8. Decreto 17/2016, de 18 de febrero, por el que se crea y se regula el Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia 156

§ 9. Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia . . . 173

§ 10. Decreto 23/2021, de 4 de febrero, por el que se crean y se regulan los registros de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y de Prestamistas Inmobiliarios de la Comunidad Autónoma de Galicia 224

2. ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO

§ 11. Decreto 18/2014, de 13 de febrero, por el que se determinan los aspectos básicos de los programas autonómicos de rehabilitación de viviendas y se dan directrices para el desarrollo del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia 266

3. NORMATIVA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

§ 12. Decreto 42/2011, de 3 de marzo, por el que se establece el procedimiento para el depósito de las fianzas de los arrendamientos relativos a fincas urbanas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia 275

4. NORMATIVA TÉCNICA

§ 13. Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia 287

§ 14. Decreto 31/2011, de 17 de febrero, por el que se regulan las condiciones generales exigibles para el ejercicio de la actividad de las entidades y de los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación y su inscripción en el registro correspondiente 322

§ 15. Decreto 127/2016, de 15 de septiembre, por el que se regulan las infraestructuras necesarias para posibilitar las funcionalidades del hogar digital en las viviendas de nueva construcción 333

§ 16. Decreto 128/2016, de 25 de agosto, por el que se regula la certificación energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Galicia 347

§ 17. Decreto 61/2021, de 8 de abril, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios 358

5. NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 18. Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial] 369

6. NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 19. Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad. [Inclusión parcial] 423

§ 20. Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia. [Inclusión parcial] 449

7. NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 21. Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de Cooperativas de Galicia 481

§ 22. Decreto 430/2001, de 18 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas de Galicia 557

8. NORMATIVA SECTOR PÚBLICO AUTONÓMICO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 23. Ley 3/1988, de 27 de abril, de creación del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo 594

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota de autor **1**

1. NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia **9**

Preámbulo 9
TÍTULO I. De la vivienda en general. 13
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 13
CAPÍTULO II. La calidad en las viviendas 14
Sección 1.ª Las exigencias técnicas de calidad 14
CAPÍTULO III. Del uso, mantenimiento y conservación de las viviendas 17
CAPÍTULO IV. La protección de las personas adquirentes y usuarias de vivienda 18
Sección 1.ª De la publicidad de la oferta de vivienda 18
Sección 2.ª Información en la venta de viviendas 19
Subsección 1.ª Disposiciones generales 19
Subsección 2.ª Información y garantías en la venta de viviendas en proyecto o en construcción. 20
Subsección 3.ª Información y requisitos en la venta de viviendas finalizadas 22
Sección 3.ª De los promotores y de su registro 23
CAPÍTULO V. De las fianzas de los contratos de arrendamiento de viviendas y predios urbanos. 24
CAPÍTULO VI. Licencia de primera ocupación y declaración de obra nueva 26
TÍTULO II. De las viviendas protegidas y de otras actuaciones protegidas. 27
CAPÍTULO I. Clasificación de las viviendas protegidas 27
Sección 1.ª De la clasificación de las viviendas protegidas 27
Sección 2.ª Viviendas de promoción pública (VPP) 27
Sección 3.ª De la vivienda de protección autonómica (VPA) 30
CAPÍTULO II. Del régimen general de las viviendas protegidas. 31
Sección 1.ª Disposiciones generales 31
Sección 2.ª Adjudicación de las viviendas protegidas 35
CAPÍTULO III. Las potestades sobre las viviendas protegidas 37
Sección 1.ª Los derechos de la administración en la transmisión de viviendas protegidas 37
Sección 2.ª El desahucio administrativo 39
CAPÍTULO IV. Otras actuaciones protegidas en materia de vivienda 41
Sección 1.ª Adquisición protegida de viviendas 41
Sección 2.ª Arrendamiento protegido de vivienda 41
Sección 3.ª Alojamientos protegidos 41
Sección 4.ª Rehabilitación de las viviendas 43
TÍTULO III. La expropiación en materia de vivienda 44
TÍTULO IV. De la inspección y del régimen sancionador en materia de vivienda 45
CAPÍTULO I. De la inspección en materia de vivienda 45
CAPÍTULO II. Régimen sancionador. 46
Sección 2.ª Sanciones 50
Sección 3.ª Otras medidas 51
Sección 4.ª Competencias, plazo máximo y ejecución forzosa. 51
Sección 5.ª Prescripción. 52
Disposiciones adicionales 53
Disposiciones transitorias 62
Disposiciones derogatorias 64
Disposiciones finales 64

§ 3. Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. [Inclusión parcial] . . . 65

Preámbulo . . . 65

[. . .]

TÍTULO II. Medidas administrativas . . . 78

[. . .]

CAPÍTULO X. Vivienda e infraestructuras . . . 78
Sección 1.ª Medidas extraordinarias y temporales en materia de vivienda . . . 78
Subsección 1.ª Disposiciones de carácter general . . . 78
Subsección 2.ª Proyectos de interés autonómico para la planificación y proyección de actuaciones de creación de suelo residencial de promoción pública . . . 78
Subsección 3.ª Medidas para agilizar la construcción de viviendas protegidas de promoción pública de titularidad autonómica . . . 83
Subsección 4.ª Medidas para incrementar la disponibilidad de edificaciones con destino a vivienda . . . 84

[. . .]

Disposiciones adicionales . . . 85
Disposiciones transitorias . . . 85
Disposiciones derogatorias . . . 85
Disposiciones finales . . . 86

§ 4. Decreto 1/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia y la adjudicación de las viviendas protegidas, así como de las acogidas a programas de acceso a vivienda con ayudas públicas . . . 87

Preámbulo . . . 87
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 88
CAPÍTULO II. La inscripción en el registro de las viviendas protegidas . . . 90
CAPÍTULO III. Adjudicación de las viviendas protegidas . . . 92
CAPÍTULO IV. Viviendas de protección oficial de promoción pública promovidas por el IGVS secciones 1.ª y 2.ª del registro . . . 93
CAPÍTULO V. Viviendas protegidas de promoción privada o de promoción pública promovidas por otros promotores públicos sección 3.ª del registro . . . 96
Disposiciones transitorias . . . 98
Disposiciones derogatorias . . . 99
Disposiciones finales . . . 99
ANEXO . . . 100

§ 5. Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo . . . 105

Preámbulo . . . 105
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 106
TÍTULO II. Viviendas de promoción pública . . . 107
CAPÍTULO I. Régimen general . . . 107
CAPÍTULO II. De los/las adjudicatarios/as de viviendas de promoción pública . . . 108
CAPÍTULO III. Registro de Demandantes de Viviendas de Promoción Pública . . . 110
CAPÍTULO IV. Juntas calificadoras . . . 111
CAPÍTULO V. Viviendas de protección oficial de promoción pública . . . 111
Sección primera. Régimen general . . . 111
Sección segunda. Cesión de viviendas con destino a las administraciones públicas . . . 113
Sección tercera. Viviendas de promoción pública en alquiler . . . 114
CAPÍTULO VI. Viviendas cualificadas en núcleo rural y en barrios históricos . . . 115
CAPÍTULO VII. Procedimiento de adjudicación de las viviendas de promoción pública . . . 116
Sección primera. Procedimiento ordinario . . . 116
Sección segunda. Procedimiento especial de adjudicación directa . . . 119
CAPÍTULO VIII. Cambio de régimen en las viviendas promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo 120
Sección primera. Disposiciones generales . . . 120
Sección segunda. Cambio de régimen de alquiler a compra . . . 121
Sección tercera. Cambio de régimen de compraventa a alquiler . . . 122

CAPÍTULO IX. Amortización anticipada . . . 122
TÍTULO III. Locales de negocio del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. . . . 123
TÍTULO IV. Suelo . . . 125
CAPÍTULO I. Adquisición . . . 125
CAPÍTULO II. Venta de suelo residencial . . . 128
CAPÍTULO III. Venta de suelo empresarial . . . 130
Disposiciones adicionales . . . 133
Disposiciones transitorias . . . 133
Disposiciones derogatorias . . . 133
Disposiciones finales . . . 133
ANEXO . . . 134

§ 6. Decreto 63/2015, de 23 de abril, por el que se regula el régimen jurídico de suelo empresarial gestionado por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo . . . 139

Preámbulo . . . 139
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 140
TÍTULO II. Gestión del suelo empresarial . . . 140
CAPÍTULO I. Adquisición del suelo por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo . . . 140
CAPÍTULO II. Enajenación y gravamen del suelo empresarial . . . 141
Sección 1.ª Procedimiento de enajenación y gravamen . . . 141
Sección 2.ª Pago . . . 144
Disposiciones adicionales . . . 144
Disposiciones transitorias . . . 144
Disposiciones derogatorias . . . 144
Disposiciones finales . . . 145

§ 7. Decreto 108/2012, de 29 de marzo, por el que se regula el Registro de Demandantes de Suelo Empresarial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma de Galicia . . . 146

Preámbulo . . . 146
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 147
CAPÍTULO II. La inscripción en el registro . . . 148
CAPÍTULO III. Criterios a aplicar en el desarrollo de actuaciones de suelo empresarial de promoción pública . . . 151
CAPÍTULO IV. Adjudicación de las parcelas . . . 152
Disposiciones transitorias . . . 152
Disposiciones finales . . . 152
ANEXO I . . . 154

§ 8. Decreto 17/2016, de 18 de febrero, por el que se crea y se regula el Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia . . . 156

Preámbulo . . . 156
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 158
CAPÍTULO II. Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia . . . 158
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 158
Sección 2.ª Organización del censo . . . 159
Sección 3.ª Procedimiento de inscripción . . . 159
Sección 4.ª Modificación y cancelación de la inscripción . . . 161
Sección 5.ª Notificaciones . . . 162
CAPÍTULO III. Medidas para favorecer la ocupación de las viviendas vacías inscritas en el censo . . . 163
Disposiciones adicionales . . . 163
Disposiciones transitorias . . . 163
Disposiciones finales . . . 164
ANEXO I . . . 165
ANEXO II . . . 167
ANEXO III . . . 168
ANEXO IV . . . 169
ANEXO V . . . 171
ANEXO VI . . . 172

§ 9. Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia . . . 173

Preámbulo . . . 173

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 178
CAPÍTULO I. Principios generales . . . 178
CAPÍTULO II. Informe de evaluación de los edificios . . . 181
TÍTULO I. Actuaciones sobre el medio urbano . . . 183
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 183
CAPÍTULO II. La planificación de las actuaciones en el medio urbano . . . 186
Sección 1.ª Planificación e instrumentos para las actuaciones en el medio urbano . . . 186
Sección 2.ª Tramitación simplificada de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento en el medio urbano . . . 187
CAPÍTULO III. La gestión de las actuaciones en el medio urbano . . . 188
CAPÍTULO IV. Obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación . . . 189
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 189
Sección 2.ª De la ejecución forzosa y sus medios . . . 190
Sección 3.ª Órdenes de ejecución . . . 191
Sección 4.ª Apremio sobre el patrimonio . . . 191
Sección 5.ª De la expropiación forzosa . . . 191
Sección 6.ª De la venta y sustitución forzosas . . . 192
CAPÍTULO V. Las intervenciones en los edificios incluidos en el ámbito territorial de las categorías de bienes definidos en la Ley del patrimonio cultural de Galicia y ámbitos objeto de planeamiento especial de protección . . . 193
Sección 1.ª Normas de aplicación directa . . . 193
Sección 2.ª Licencias directas . . . 195
Sección 3.ª Planes especiales de protección . . . 195
TÍTULO II. Áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica . . . 196
CAPÍTULO I. Áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica . . . 196
CAPÍTULO II. Áreas de rehabilitación integral . . . 196
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 196
Sección 2.ª Áreas de rehabilitación integral supramunicipal . . . 197
CAPÍTULO III. Áreas de regeneración urbana de interés autonómico . . . 198
Sección 1.ª Delimitación y declaración de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico . . . 198
Sección 2.ª Zonas de especial necesidad de rehabilitación . . . 199
Sección 3.ª Plan de dinamización de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico . . . 199
CAPÍTULO IV. Núcleos rurales en estado de abandono . . . 201
TÍTULO III. Coordinación administrativa para la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 203
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 203
CAPÍTULO II. Oficinas de rehabilitación . . . 203
CAPÍTULO III. Centros de regeneración urbana de interés autonómico y comisiones de seguimiento de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico . . . 204
Sección 1.ª Centros de regeneración urbana de interés autonómico . . . 204
Sección 2.ª Comisiones de seguimiento de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico . . . 206
TÍTULO IV. Financiación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas 207
CAPÍTULO I. Medidas de fomento de la rehabilitación edificatoria y de la regeneración y renovación urbanas . . 207
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 207
Sección 2.ª Fondo de cooperación . . . 208
CAPÍTULO II. Medidas específicas de fomento y financiación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico . . . 209
Sección 1.ª Programas de financiación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico . . . 209
Sección 2.ª Fondo de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe) . . . 213
CAPÍTULO III. Canon de inmuebles en estado de abandono . . . 214
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 214
Sección 2.ª Elementos del tributo . . . 216
Sección 3.ª Aplicación del canon . . . 216
CAPÍTULO IV. Medidas de apoyo a la recuperación de aldeas en el rural y de los núcleos rurales en estado de abandono . . . 218
Disposiciones adicionales . . . 219
Disposiciones transitorias . . . 220
Disposiciones derogatorias . . . 220
Disposiciones finales . . . 221

§ 10. Decreto 23/2021, de 4 de febrero, por el que se crean y se regulan los registros de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y de Prestamistas Inmobiliarios de la Comunidad Autónoma de Galicia . . . 224

Preámbulo . . . 224
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 227

CAPÍTULO II. Inscripción en el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario de la Comunidad Autónoma de Galicia . . . 228
Sección 1.ª Reglas generales . . . 228
Sección 2.ª Procedimiento de reconocimiento como intermediario de crédito inmobiliario y de inscripción en el registro . . . 228
Sección 3.ª Modificación de datos . . . 232
Sección 4.ª De los representantes designados . . . 233
CAPÍTULO III. Inscripción en el Registro de Prestamistas Inmobiliarios de la Comunidad Autónoma de Galicia . . . 234
Sección 1.ª Reglas generales . . . 234
Sección 2.ª Procedimiento de reconocimiento como prestamista inmobiliario y de inscripción en el registro . . . 234
Sección 3.ª Modificación de datos . . . 238
CAPÍTULO IV. Supervisión y régimen sancionador . . . 238
CAPÍTULO V. Revocación del reconocimiento y cancelación de la inscripción . . . 238
Disposiciones adicionales . . . 239
Disposiciones transitorias . . . 239
Disposiciones derogatorias . . . 240
Disposiciones finales . . . 240
ANEXO I . . . 241
ANEXO II . . . 244
ANEXO III . . . 247
ANEXO IV . . . 250
ANEXO V . . . 251
ANEXO VI . . . 252
ANEXO VII . . . 255
ANEXO VIII . . . 257
ANEXO IX . . . 259
ANEXO X . . . 260
ANEXO XI . . . 263

2. ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO

§ 11. Decreto 18/2014, de 13 de febrero, por el que se determinan los aspectos básicos de los programas autonómicos de rehabilitación de viviendas y se dan directrices para el desarrollo del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia . . . 266

Preámbulo . . . 266
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 267
CAPÍTULO II. La rehabilitación de viviendas . . . 268
Sección 1.ª Disposiciones comunes . . . 268
Sección 2.ª Áreas de rehabilitación integral . . . 270
Sección 3.ª Fomento de la rehabilitación . . . 271
CAPÍTULO III. Aplicación en Galicia de los programas del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 . . . 272
Disposiciones adicionales . . . 272
Disposiciones transitorias . . . 273
Disposiciones derogatorias . . . 273
Disposiciones finales . . . 274

3. NORMATIVA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

§ 12. Decreto 42/2011, de 3 de marzo, por el que se establece el procedimiento para el depósito de las fianzas de los arrendamientos relativos a fincas urbanas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia . . . 275

Preámbulo . . . 275
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 276
CAPÍTULO II. Depósito en régimen general . . . 278
CAPÍTULO III. Depósito en régimen de concierto . . . 280
CAPÍTULO IV. De la actuación inspectora . . . 284
Disposiciones adicionales . . . 285

Disposiciones transitorias . . . 285
Disposiciones finales . . . 286
Anexos I a V. . . . 286

4. NORMATIVA TÉCNICA

§ 13. Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia . . . 287

Preámbulo . . . 287
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 290
CAPÍTULO II. Coordinación con el planeamiento . . . 291
CAPÍTULO III. Normas de habitabilidad para viviendas en edificaciones de nueva construcción . . . 292
CAPÍTULO IV. Normas de habitabilidad para viviendas objeto de actuaciones de rehabilitación o ampliación en edificaciones y viviendas existentes . . . 293
CAPÍTULO V. Trámite de excepción. . . . 296
CAPÍTULO VI. Los anexos de habitabilidad . . . 297
CAPÍTULO VII. Innovación tipológica y constructiva. . . . 298
Disposiciones transitorias . . . 299
Disposiciones derogatorias . . . 299
Disposiciones finales . . . 299
ANEXO I. Normas de habitabilidad de viviendas NHV-2010 . . . 300
ANEXO II. Criterios para la excepción . . . 317
ANEXO III . . . 321

§ 14. Decreto 31/2011, de 17 de febrero, por el que se regulan las condiciones generales exigibles para el ejercicio de la actividad de las entidades y de los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación y su inscripción en el registro correspondiente . . . 322

Preámbulo . . . 322
CAPÍTULO I. Disposiciones de carácter general . . . 323
CAPÍTULO II. Procedimiento de habilitación, modificaciones y cese de actividad . . . 325
CAPÍTULO III. Registro de laboratorios y entidades de control de la calidad de la edificación con sede en la Comunidad Autónoma de Galicia . . . 326
CAPÍTULO IV. Régimen de inspecciones y sanciones. . . . 328
Disposiciones adicionales . . . 329
Disposiciones transitorias . . . 329
Disposiciones derogatorias . . . 330
Disposiciones finales . . . 330
ANEXO I . . . 331
ANEXO II . . . 332

§ 15. Decreto 127/2016, de 15 de septiembre, por el que se regulan las infraestructuras necesarias para posibilitar las funcionalidades del hogar digital en las viviendas de nueva construcción 333

Preámbulo . . . 333
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 335
CAPÍTULO II. Instalación de infraestructura de soporte del hogar digital . . . 336
Disposiciones adicionales . . . 340
Disposiciones transitorias . . . 340
Disposiciones finales . . . 340
ANEXO. Especificaciones técnicas mínimas de la infraestructura de soporte del hogar digital . . . 341
Apéndice 1. Esquema general de la infraestructura de soporte del hogar digital en una vivienda . . . 346

§ 16. Decreto 128/2016, de 25 de agosto, por el que se regula la certificación energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Galicia . . . 347

Preámbulo . . . 347
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 349
CAPÍTULO II. Certificación energética. . . . 351
CAPÍTULO III. Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia . . . 352
CAPÍTULO IV. Etiqueta de eficiencia energética e información a las personas consumidoras o usuarias. . . . 353

CAPÍTULO V. Control técnico e inspecciones . . . 354
CAPÍTULO VI. Eficiencia energética en la edificación pública . . . 355
CAPÍTULO VII. Régimen sancionador . . . 355
Disposiciones adicionales . . . 356
Disposiciones transitorias . . . 357
Disposiciones derogatorias . . . 357
Disposiciones finales . . . 357

§ 17. Decreto 61/2021, de 8 de abril, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios . . . 358

Preámbulo . . . 358
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 360
CAPÍTULO II. Informe de evaluación de los edificios . . . 361
CAPÍTULO III. Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios . . . 365
Disposiciones adicionales . . . 367
Disposiciones transitorias . . . 367
Disposiciones finales . . . 367
ANEXO . . . 368

5. NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 18. Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial] . . . 369

Artículos . . . 369
Disposiciones adicionales . . . 369
Disposiciones derogatorias . . . 369
Disposiciones finales . . . 370
Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado . . . 370
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 370
TÍTULO II. Disposiciones sobre tributos cedidos . . . 372
CAPÍTULO I. Impuesto sobre la renta de las personas físicas . . . 372
CAPÍTULO II. Impuesto sobre sucesiones y donaciones . . . 385
Sección 1.ª Reducciones de la base imponible en adquisiciones por causa de muerte . . . 385
Sección 2.ª Reducciones en la base imponible en adquisiciones lucrativas entre vivos . . . 391
Sección 3.ª Deuda tributaria . . . 396
Sección 4.ª Normas comunes a las adquisiciones por causa de muerte y entre vivos . . . 396
CAPÍTULO III. Impuesto sobre el patrimonio . . . 396
CAPÍTULO IV. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados . . . 399
Sección 1.ª Tipos de gravamen . . . 399
Sección 2.ª Deducciones y bonificaciones en la cuota íntegra . . . 405
CAPÍTULO V. Impuesto sobre hidrocarburos . . . 414
CAPÍTULO VI. Tasas fiscales sobre el juego . . . 414
TÍTULO III. Disposiciones formales y procedimentales . . . 414
CAPÍTULO I. Obligaciones formales y normas procedimentales . . . 414
Sección 1.ª Normas relativas al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y al impuesto sobre sucesiones y donaciones . . . 414
Sección 2.ª Tasación pericial contradictoria en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y en el impuesto sobre sucesiones y donaciones . . . 417
Sección 3.ª Normas de aplicación de los tributos cedidos sobre el juego . . . 420
CAPÍTULO II. Obligaciones formales . . . 420
Disposiciones transitorias . . . 421

6. NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 19. Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad. [Inclusión parcial] . . . 423

Preámbulo . . . 423
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 427

CAPÍTULO I. Objeto, principios y definiciones . . . 427
CAPÍTULO II. Ámbito de aplicación . . . 431
TÍTULO I. Barreras arquitectónicas, en el transporte y en la comunicación. Símbolo internacional de accesibilidad 431
CAPÍTULO I. Disposiciones sobre las condiciones de accesibilidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados . . . 431
Sección 1.ª Características de las urbanizaciones . . . 431
Sección 2.ª Características de los elementos de urbanización . . . 433
Sección 3.ª Características del mobiliario urbano . . . 433
Sección 4.ª Obras en la vía pública . . . 434
CAPÍTULO II. Disposiciones sobre accesibilidad en la edificación . . . 434
Sección 1.ª Edificios de uso público . . . 434
Sección 2.ª Edificios de titularidad privada . . . 436
Sección 3.ª Información, señalización y seguridad en caso de incendio . . . 437
Sección 4.ª Reserva de viviendas para personas con discapacidad . . . 437
Sección 5.ª Edificios de valor histórico-artístico . . . 438
CAPÍTULO III. Disposiciones sobre accesibilidad en el transporte . . . 438

[. . .]

CAPÍTULO IV. Disposiciones sobre accesibilidad en la comunicación . . . 438
CAPÍTULO V. Símbolo internacional de accesibilidad . . . 438
CAPÍTULO VI. Acceso a los bienes y servicios a disposición del público y relaciones con las administraciones públicas . . . 439
TÍTULO II. Medidas de control . . . 439
CAPÍTULO ÚNICO. Instrumentos de control . . . 439
TÍTULO III. Régimen sancionador . . . 440
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 440
CAPÍTULO II. Infracciones y sanciones . . . 440
CAPÍTULO III. Responsables de las infracciones . . . 443
CAPÍTULO IV. Procedimiento sancionador . . . 444
TÍTULO IV. Consejo Gallego para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras. Comisión Técnica de Accesibilidad . . . 446

[. . .]

Disposiciones adicionales . . . 446
Disposiciones transitorias . . . 447
Disposiciones derogatorias . . . 448
Disposiciones finales . . . 448

§ 20. Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia. [Inclusión parcial] . . . 449

Artículos . . . 449
Disposiciones derogatorias . . . 449
Disposiciones finales . . . 449
REGLAMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA . . . 450
TÍTULO I. Disposiciones preliminares . . . 450
TÍTULO II. Disposiciones generales . . . 452
CAPÍTULO I. Disposiciones sobre barreras arquitectónicas urbanísticas (Baur) . . . 452
Sección primera. Características de las urbanizaciones . . . 452
Sección segunda. Condiciones de accesibilidad de las redes viarias . . . 453
Sección tercera. Condiciones de accesibilidad en parques, jardines y demás espacios libres de uso público . 454
Sección cuarta. Condiciones de accesibilidad de los aparcamientos . . . 455
Sección quinta. Características de los elementos de urbanización . . . 455
Sección sexta. Características del mobiliario urbano . . . 456
Sección séptima. Obras en las vías públicas . . . 456
Sección octava. Señalización . . . 456
CAPÍTULO II. Disposiciones sobre barreras arquitectónicas de la edificación (Baed) . . . 457
Sección primera. Edificios de uso público . . . 457
Sección segunda. Otros edificios de titularidad privada . . . 457
Sección tercera. Accesibilidad en otros edificios de titularidad pública y uso residencial . . . 458
Sección cuarta. Reserva de viviendas para personas con limitaciones . . . 458
CAPÍTULO III. Disposiciones sobre barreras en el transporte (BAT) . . . 460

[. . .]

CAPÍTULO IV. Disposiciones sobre barreras en la comunicación (BC) . . . 460
TÍTULO III. Medidas de fomento . . . 460
TÍTULO IV. Medidas de control . . . 461
TÍTULO V. Régimen sancionador . . . 462
TÍTULO VI. Consejo Gallego para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras . . . 462
ANEXO I. Código de accesibilidad . . . 462
ANEXO II. Simbolos de accesibilidad homologados . . . 480
ANEXO III. Tarjeta de estacionamiento para personas con minusvalía . . . 480

7. NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 21. Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de Cooperativas de Galicia . . . 481

Preámbulo . . . 481
TÍTULO I. De las sociedades cooperativas . . . 485
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 485
CAPÍTULO II. De la constitución de la cooperativa . . . 489
CAPÍTULO III. De los socios . . . 491
CAPÍTULO IV. De los órganos de la cooperativa . . . 498
Sección 1.ª De la asamblea general . . . 498
Sección 2.ª Del órgano de administración . . . 504
Sección 3.ª De los interventores de la cooperativa . . . 509
Sección 4.ª Del Comité de Recursos y del Letrado asesor . . . 510
CAPÍTULO V. Del régimen económico . . . 512
CAPÍTULO VI. Documentación social y contabilidad . . . 519
CAPÍTULO VII. De la modificación de Estatutos . . . 520
CAPÍTULO VIII. De la fusión y escisión . . . 520
CAPÍTULO IX. De la transformación de la cooperativa . . . 523
CAPÍTULO X. De la disolución y liquidación . . . 524
Sección 1.ª De la disolución . . . 524
Sección 2.ª De la liquidación . . . 525
TÍTULO II. Del Registro de Cooperativas de Galicia . . . 528
TÍTULO III. Disposiciones especiales . . . 529
CAPÍTULO I. De las clases de cooperativas . . . 529
Sección 1.ª Normas comunes . . . 529
Sección 2.ª De las cooperativas de trabajo asociado . . . 530
Sección 3.ª De las cooperativas agrarias . . . 533
Sección 4.ª De las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra . . . 535
Sección 5.ª De las cooperativas de consumidores y usuarios . . . 536
Sección 6.ª De las cooperativas de servicios . . . 536
Sección 7.ª De las cooperativas de transportistas . . . 536
Sección 8.ª De las cooperativas del mar . . . 537
Sección 9.ª De las cooperativas de explotación de los recursos acuícolas . . . 537
Sección 10.ª De las cooperativas de viviendas . . . 539
Sección 11.ª De las cooperativas de enseñanza . . . 541
Sección 12.ª De las cooperativas de integración social . . . 541
Sección 13.ª De las cooperativas de servicios sociales . . . 541
Sección 14.ª De las cooperativas de crédito . . . 542
Sección 15.ª De las cooperativas de seguros . . . 542
Sección 16.ª De las cooperativas sanitarias . . . 542
CAPÍTULO II. De las cooperativas de segundo grado . . . 543
CAPÍTULO III. Otras formas de colaboración económica . . . 544
TÍTULO IV. De las asociaciones y representación cooperativa . . . 544
CAPÍTULO I. Del asociacionismo y fomento cooperativo . . . 544
CAPÍTULO II. Del Consejo Gallego de Cooperativas . . . 546
TÍTULO V. De la administración pública y las cooperativas . . . 547
Disposiciones adicionales . . . 551
Disposiciones transitorias . . . 555
Disposiciones derogatorias . . . 556
Disposiciones finales . . . 556

§ 22. Decreto 430/2001, de 18 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas de Galicia . . . 557

Preámbulo . . . 557
Artículos . . . 560
Disposiciones derogatorias . . . 560
Disposiciones finales . . . 560
ANEXO. Reglamento del Registro de Cooperativas de Galicia . . . 560
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 560
CAPÍTULO II. Principios inspiradores de la actuación registral . . . 562
CAPÍTULO III. De los libros y archivos del registro . . . 564
CAPÍTULO IV. De los asientos en general . . . 565
CAPÍTULO V. De la calificación, de la denominación de las cooperativas y del procedimiento . . . 566
Sección primera. Asiento de presentación . . . 566
Sección segunda. De la calificación. . . . 567
Sección tercera. De la denominación de las entidades cooperativas . . . 568
Sección cuarta. Del procedimiento para la inscripción . . . 569
CAPÍTULO VI. De la inscripción y otros asientos . . . 570
Sección primera. Disposiciones generales . . . 570
Sección segunda. De la inscripción de las sociedades cooperativas . . . 572
CAPÍTULO VII. Del depósito e inscripción de las secciones de crédito . . . 581
CAPÍTULO VIII. Del depósito e inscripción de las asociaciones de cooperativas . . . 583
CAPÍTULO IX. De otras funciones del registro . . . 584
Sección primera. De la legalización de los libros y nombramiento de expertos. . . . 584
Sección segunda. Del depósito de las cuentas anuales . . . 586
CAPÍTULO X. De la coordinación registral, tratamiento de datos y publicidad informativa . . . 588
Disposiciones adicionales . . . 590
Disposiciones transitorias . . . 590

8. NORMATIVA SECTOR PÚBLICO AUTONÓMICO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 23. Ley 3/1988, de 27 de abril, de creación del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo . . . 594

Preámbulo . . . 594
Artículos . . . 595
Disposiciones transitorias . . . 599
Disposiciones adicionales . . . 599
Disposiciones finales . . . 600
Disposiciones derogatorias . . . 600

§ 1

Nota de autor

Última modificación: 27 de mayo de 2025

La finalidad de este Código es la de reunir en un sólo texto la normativa autonómica más importante en materia de vivienda, de tal manera que, de una forma sencilla y ordenada, y con cierta perspectiva holística, pueda servir de marco de referencia para los distintos operadores a la hora de abordar estudios e informes, realizar actuaciones o tomar decisiones, en materia de vivienda y rehabilitación.

Aun cuando las políticas de suelo y vivienda están estrechamente interrelacionadas entre sí, pues, con carácter general, la ordenación permite la edificación, este Código ha querido excluir de su ámbito la materia urbanística, ya que la propia Agencia Boletín Oficial del Estado cuenta con un Código de Derecho Urbanístico, al cual nos debemos remitir para completar y complementar el Código de la Vivienda.

En cambio, se ha incorporado la normativa sobre otras materias que está estrechamente relacionada con la edificación o la rehabilitación de viviendas, como la relativa a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y la normativa fiscal autonómica que afecta a la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas.

Este Código puede resultar de mucha utilidad para los distintos promotores de viviendas nuevas, ya sean privados, incluyendo los promotores para uso propio a través de cooperativas, o ya sean promotores públicos. Igualmente, puede ser de utilidad para el adquirente o arrendatario de viviendas que podrá conocer a través del mismo los derechos y obligaciones derivados de la adquisición o alquiler de una vivienda, libre o protegida. También este Código puede ser utilizado por los usuarios de las viviendas, en el sentido de que se regulan aspectos, como la normativa que las distintas Comunidades Autónomas, en desarrollo de la legislación estatal, han aprobado en relación con el informe de evaluación del edificio, el certificado de eficiencia energética o los manuales de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas. Por último, y con carácter general, este código está pensado para el resto de actores intervinientes en el proceso de edificación, rehabilitación, compraventa, arrendamiento o mantenimiento de viviendas y edificios, como notarios y registradores de la propiedad, administradores de fincas y funcionarios de las distintas administraciones públicas implicados en estas materias.

Los poderes públicos autonómicos han utilizado las diversas técnicas de intervención en materia de vivienda, tanto para la vivienda libre como, sobre todo, para la vivienda protegida. Por eso, el régimen jurídico de la vivienda protegida establecido en las distintas Comunidades Autónomas ocupa un lugar destacado en este Código.

Así, en esta compilación podremos conocer cómo se articula la acción administrativa de policía de las distintas Comunidades Autónomas, por medio del control de las condiciones de calidad, diseño y eficiencia energética de las viviendas, así como de las potestades autorizatorias y sancionadoras.

Se destaca igualmente, la acción administrativa de fomento en materia de vivienda, esto es el conjunto de ayudas económicas directas, la financiación, la reducción de intereses, las

medidas fiscales, entre otras, que autónomamente o en desarrollo del Plan Estatal de vivienda, aplican las distintas administraciones autonómicas. Relacionado con la anterior, se ha incluido la potestad planificadora y las normas que, con carácter urgente y derivadas de la situación de crisis económica, han aprobado las distintas Comunidades Autónomas para paliar las dificultades que, en relación con la vivienda, están padeciendo determinas familias o para atenciones sociales urgentes.

Con base en lo establecido anteriormente, hemos estructurado el Código en los siguientes apartados:

1. **Normativa sustantiva en materia de vivienda.**
2. **Acción administrativa de fomento en materia de vivienda.**
3. **Normativa en materia de arrendamientos.**
4. **Normativa técnica.**
5. **Normativa fiscal en materia de vivienda.**
6. **Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.**
7. **Normativa sobre cooperativas.**
8. **Normativa sobre el sector público autonómico en materia de vivienda.**

ESPECIFICACIONES TEMÁTICAS:

Normativa sustantiva en materia de vivienda:

En materia de vivienda, la Ley 13/2015, de 24 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (DOG nº 249 de 31 de diciembre de 2015) introduce dos modificaciones en el articulado de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia:

• La primera de las modificaciones se refiere a la accesibilidad que permite dar solución a la expropiación por los ayuntamientos de aquellos elementos privativos o comunes necesarios para la realización de obras o instalaciones necesarias con la debida acreditación de la imposibilidad de acudir a otras alternativas que resulten menos gravosas al derecho a la propiedad.

• La segunda tiene como finalidad garantizar que se inscriban en el censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia todas las viviendas vacías propiedad de las entidades de crédito y de sus filiales inmobiliarias y de las entidades. Este aspecto ha sido desarrollado por virtud del Decreto 17/2016, de 18 de febrero, por el que se crea y se regula el Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia que establece, con carácter general, la obligación de inscribirse en este censo todas las viviendas vacías que formen parte de edificios de tipología residencial colectiva o de complejos inmobiliarios situados en ayuntamientos de más de 10.000 habitantes de la Comunidad Autónoma de Galicia, siempre que sean propiedad de entidades de crédito, de sus filiales inmobiliarias o de las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, con independencia de donde se encuentre el domicilio social de sus titulares.

En otro orden de cosas, debemos destacar la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia (DOG nº 34 de 19 de febrero de 2016), cuyos apartados 9 y 10 del artículo 42 hacen referencia a las reservas de suelo para vivienda protegida. Por su importancia vamos transcribir el contenido literal de los apartados citados:

"*9. Los planes generales deberán prever unas reservas de suelo para la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderán los terrenos necesarios para realizar el 30 % de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).1. Esta proporción será del 10 % en el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).2. En el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).3 no será obligatorio prever una reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección.*

Excepcionalmente, los planes generales, en atención a la demanda real de vivienda protegida, podrán fijar una reserva inferior ajustada al porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento y a los diferentes regímenes de vivienda protegida. El porcentaje de reserva total del ayuntamiento se determinará anualmente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en base a los inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia. La resolución que determine este porcentaje será objeto de publicación en el Diario Oficial de Galicia.

Cuando se produzca una variación de más o menos dos puntos porcentuales del porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento establecido en el plan general respecto al último publicado, el pleno del ayuntamiento, por mayoría absoluta, y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, habrá de acordar la modificación de los porcentajes de reserva y ajustarlos a la resolución del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Estarán exentos de las reservas de suelo reguladas en este apartado aquellos ayuntamientos que cuenten con menos de 5.000 habitantes inscritos en el padrón municipal en el momento de la aprobación inicial del plan general, cuando este no contenga previsión para nuevos desarrollos urbanísticos en suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables que en la totalidad del municipio superen las 300 viviendas.

10. Las reservas para la construcción de viviendas protegidas habrán de localizarse favoreciendo el principio de cohesión social y con arreglo a las siguientes reglas en función de la clasificación del suelo:

– En el suelo urbano no consolidado habrá de acreditarse el cumplimiento de la reserva para vivienda protegida en el distrito.

– En el suelo urbanizable habrá de acreditarse el cumplimiento de la reserva para vivienda protegida en el sector."

El artículo 77 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, establece:

«1. Los planes generales deberán prever unas reservas de suelo para la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderán los terrenos necesarios para realizar el 30 % de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b.1) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero. Esta proporción será del 10 % en el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b.2) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero. En el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b.3) de la ley, no será obligatorio prever una reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección (artículo 42.9 de la LSG).

2. Excepcionalmente, los planes generales, atendiendo a la demanda real de vivienda protegida, podrán fijar una reserva inferior ajustada al porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento y a los diferentes regímenes de vivienda protegida. El porcentaje de reserva total del ayuntamiento la determinará anualmente el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con base en los inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, así como el porcentaje medio para el conjunto de la Comunidad Autónoma. En ningún caso el porcentaje de reserva fijada para un ayuntamiento podrá ser inferior a dicho promedio. La resolución que determine el porcentaje que resulte para cada ayuntamiento será objeto de publicación en el Diario Oficial de Galicia».

En este sentido, es interesante señalar la RESOLUCIÓN de 15 de febrero de 2017 por la que se establece el método de cálculo de los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida y se publican los correspondientes al año 2017 (DOG nº 42, de 1 de marzo de 2017) y la RESOLUCIÓN de 5 de agosto de 2024 publica los porcentajes de reserva de

suelo para vivienda protegida correspondientes al año 2024 (DOG nº157, de 14 de agosto de 2024).

Por otro lado, en relación con la aplicación del art. 58 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia relativo a la posibilidad de que se autorice, para la totalidad o parte de la promoción, en función de las viviendas que no se llegasen a adjudicar, la excepción del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas protegidas, hay que tener en cuenta la INSTRUCCIÓN 3/2018, de 26 de julio, sobre la aplicación del artículo 58 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia (DOG nº 4, de 7 de enero de 2019).

Igualmente, habrá que tener en cuenta la INSTRUCCIÓN 6/2019, de 9 de abril, sobre la aplicación del procedimiento de adjudicación directa de viviendas prevista en los artículos 37.2 y 38.8 del Decreto 1/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia y la adjudicación de las viviendas protegidas, así como de las acogidas a programas de acceso a vivienda con ayudas pública (DOG de 22 de abril de 2019).

Los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas de protección autonómica en primera o posteriores transmisiones se regulan en la RESOLUCIÓN de 18 de junio de 2024 por la que se hace público el Acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia, de 10 de junio de 2024, por el que se fijan los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas de protección autonómica en primera o posteriores transmisiones (DOG nº 124, de 27 de junio de 2024).

Por último, para completar la vivienda protegida, hay que tener en cuenta la RESOLUCIÓN de 22 de enero de 2025 por la que se hace público el Acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia de 20 de enero de 2025 por el que se determinan los ingresos para acceder a las viviendas protegidas (DOG nº 38, de 25 de febrero de 2025). Los ingresos varían en función de la tipología de vivienda protegida.

En relación con la Ley 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia. (Parágrafo nº 8 del Código de la Vivienda de Galicia), además de su modificación por virtud de la Ley 7/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (DOG nº 246 de 27/12/2019) que está incorporada en el texto de la Ley, hay que tener en cuenta la RESOLUCIÓN de 18 de febrero de 2020, de la Dirección General de Relaciones Institucionales y Parlamentarias, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Galicia en relación con la Ley 1/2019 (BOGA nº 54, de 18 de marzo de 2020).

Acción administrativa de fomento.

En esta materia hay que tener en cuenta la Resolución de 31 de julio de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma de Galicia, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (BOE nº 198, de 16 de agosto de 2018).

Por otro lado, como desarrollo del plan estatal y el autonómico, resulta fundamental conocer.

- RESOLUCIÓN de 20 de septiembre de 2016 por la que se crea el Fondo de cooperación para el apoyo a la financiación de actuaciones de rehabilitación y conservación del patrimonio construido en ayuntamientos de menos de 50.000 habitantes (BOE nº 182, de 23 de septiembre de 2016). Modificada por la RESOLUCIÓN de 20 de mayo de 2025 por la que se acuerda la inclusión de actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana en el Fondo de cooperación para el apoyo a la financiación de actuaciones de rehabilitación y conservación del patrimonio construido en ayuntamientos de menos de 50.000 habitantes, y se convoca el acceso a dicho fondo para la anualidad 2025 (DOG nº 98, de 23 de mayo de 2025).
- RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 2022 por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones del Programa de ayuda al alquiler de vivienda del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, y se procede a su convocatoria,

con financiación plurianual, para el año 2023 (DOG nº 236, de 14 de diciembre de 2022).

• RESOLUCIÓN de 30 de diciembre de 2022 por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones del Programa Rehaluga, dirigido a las personas propietarias o usufructuarias de las viviendas incorporadas al Programa de movilización de viviendas para el alquiler, y se procede a su convocatoria, con financiación plurianual, para el año 2023 (DOG nº 25, de 6 de febrero de 2022).

• RESOLUCIÓN de 4 de abril de 2019 por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia competitiva, a las comunidades de propietarios/as para la reparación, la rehabilitación y/o la adaptación de los edificios de viviendas protegidas promovidos por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, y se abre su convocatoria para el año 2019. (DOG nº 77, de 23 de abril de 2019). Debe tenerse en cuenta la RESOLUCIÓN de 5 de septiembre de 2022 por la que se ajustan las anualidades y se amplía el crédito inicial determinado en la Resolución de 18 de noviembre de 2021 por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia competitiva, a las comunidades de propietarios/as para la reparación, la rehabilitación y/o la adaptación de los edificios de viviendas protegidas promovidos por este instituto, y se convocan para el año 2022 (DOG nº 174, de 13 de septiembre de 2022)

• ORDEN de 26 de diciembre de 2017 por la que se establecen las bases reguladoras aplicables a la concesión de las subvenciones del Programa de infravivienda del Plan RehaVIta: Plan gallego de rehabilitación, alquiler y mejora de acceso a la vivienda 2015-2020, y se procede a su convocatoria para el año 2018. (DOG nº 17 de 24 de enero de 2018)

• ORDEN de 18 de diciembre de 2018 por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones del Programa del bono de alquiler social del Plan RehaVIta, Plan gallego de rehabilitación, alquiler y mejora de acceso a la vivienda 2015-2020. (DOG nº 4, de 7 de enero de 2019). Modificada por la ORDEN de 16 de diciembre de 2019 por la que se modifica la Orden de 18 de diciembre de 2018 por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones del Programa del bono de alquiler social del Plan RehaVIta: Plan gallego de rehabilitación, alquiler y mejora de acceso a la vivienda 2015-2020 (DOG nº 248, de 31 de diciembre de 2019)

• RESOLUCIÓN de 3 de junio de 2021 por la que se regula el procedimiento para participar en el Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural del Plan estatal de vivienda 2018–2021, se establecen las bases reguladoras de sus ayudas y se abre el plazo de participación para la anualidad 2021 (DOG nº 113, de 16 de junio de 2021).

• ORDEN de 14 de marzo de 2018 por la que se aprueban las bases reguladoras de las subvenciones del Programa de instalación de ascensores y otros dispositivos de accesibilidad en edificios de tipología residencial colectiva, en sus viviendas dúplex y en viviendas unifamiliares, y se procede a su convocatoria para el año 2018, con carácter plurianual (DOG nº 60, de 26 de marzo de 2018)

• RESOLUCIÓN de 15 de julio de 2019 por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones de los programas de fomento de mejora de la eficacia energética y sostenibilidad y de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas del Plan estatal de vivienda 2018-2021, y se convocan para el año 2019, con carácter plurianual (DOG nº 143, de 30 de julio de 2019).

• RESOLUCIÓN de 5 de julio de 2021 por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas para la adquisición de viviendas protegidas y se procede a su convocatoria para el año 2021. (DOG nº 140, de 23 de julio de 2021).

• RESOLUCIÓN de 23 de diciembre de 2020 por la que se establecen las bases reguladoras aplicables a la concesión de las subvenciones para rehabilitar edificaciones y viviendas de titularidad municipal con destino al alquiler social (DOG nº 5, de 11 de enero de 2021) Modificada por la RESOLUCIÓN de 18 de noviembre de 2022 (DOG nº 5, de 11 de enero de 2021).

• ORDEN de 11 de abril de 2019 por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones del Programa del bono de alquiler social destinado al alquiler de viviendas para las víctimas de violencia de género, con financiación del Pacto de Estado contra la violencia de género. (DOG nº 78, de 24 de abril de 2019).

• RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2019 por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones del Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler del Plan estatal de vivienda 2018-2021, y se procede a su convocatoria para el año 2019, con carácter plurianual (DOG nº 115, de 19 de junio de 2019).

• RESOLUCIÓN de 25 de febrero de 2021 por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas para la adquisición de vivienda en los centros históricos y se procede a su convocatoria para el año 2021. (DOG nº 50, de 15 de marzo de 2021). Corrección de errores DOG nº 51, de 16 de marzo de 2021.

• RESOLUCIÓN de 8 de julio de 2022 por la que se regula el procedimiento para participar en el Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio del Plan de recuperación, transformación y resiliencia, financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU y se abre el plazo de participación para la anualidad de 2022 (DOG nº 137, de 19 de julio de 2022). Corrección de errores de 6 de febrero de 2023.

• RESOLUCIÓN de 27 de junio de 2022 por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones del Programa de bono alquiler joven y se procede a su convocatoria, con financiación plurianual, para el año 2022 (DOG 30/06/2022). Modificada mediante RESOLUCIÓN de 7 de febrero de 2025 por la que se modifican los importes de la renta o precio de cesión (DOG de 20/02/2025).

• RESOLUCIÓN de 12 de febrero de 2024 por la que se establecen las bases reguladoras del Programa de las ayudas para la adquisición de vivienda en la Comunidad Autónoma de Galicia y se procede a su convocatoria para el año 2024. (DOG nº 31, de 13 de febrero de 2024). Modificada mediante RESOLUCIÓN de 9 de diciembre de 2024 por la que se modifica la Resolución de 12 de febrero de 2024 (DOG nº 241, de 16 de diciembre de 2024) y la RESOLUCIÓN de 4 de marzo de 2025 por la que se modifica la Resolución de 12 de febrero de 2024 por la que se establecen las bases reguladoras del Programa de ayudas para la adquisición de vivienda en la Comunidad Autónoma de Galicia y se procede a su convocatoria para el año 2024, así como la Resolución de 30 de diciembre de 2024 por la que se procede a la convocatoria del programa de ayudas para la adquisición de vivienda en la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2025 (DOG nº 50, de 13 de marzo de 2025).

• RESOLUCIÓN de 23 de septiembre de 2022 por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas del Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y se procede a su convocatoria para el año 2022, con carácter plurianual (DOG nº 189, de 4 de octubre de 2022). Debe tenerse en cuenta la RESOLUCIÓN de 16 de mayo de 2023 por la que se modifican las bases reguladoras del Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y se procede a su convocatoria para el año 2023, con carácter plurianual (DOG nº 104, de 2 de junio de 2023).

• RESOLUCIÓN de 21 de septiembre de 2022 por la que se regula el Programa de movilización de viviendas para el alquiler (DOG nº 188, de 3 de octubre de 2022).

• RESOLUCIÓN de 30 de diciembre de 2022 por la que se regula la gestión en Galicia del programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del Plan de recuperación, transformación y resiliencia, financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU, para promotores públicos y privados distintos del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, y se procede a su convocatoria (DOG nº 26, de 7 de febrero de 2023).

• RESOLUCIÓN de 5 de abril de 2023 por la que se aprueban las bases reguladoras del Programa de avales para la juventud, se da publicidad al convenio a firmar entre este instituto y las entidades financieras para la concesión de estos

avales y se procede a la convocatoria del programa para el año 2023 (DOG nº 69, de 11 de abril de 2023).

• RESOLUCIÓN de 12 de junio de 2023 por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones del Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares, del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, y se procede a su convocatoria, con financiación plurianual, para el año 2023 (DOG nº 117, de 21 de junio de 2023).

• RESOLUCIÓN de 18 de marzo de 2024 por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de ayudas a las comunidades de propietarios/as para la reparación, la rehabilitación y/o la adaptación de los edificios de viviendas protegidas promovidos por este instituto, y se convocan para el año 2024 (DOG nº 64, de 2 de abril de 2024).

• RESOLUCIÓN de 30 de diciembre de 2024 por la que se establecen las bases reguladoras aplicables a la concesión de las subvenciones del Programa de infravivienda y se procede a su convocatoria para el año 2025 (DOG nº 11, de 17 de enero de 2025). CORRECCIÓN DE ERRORES (DOG nº 18, de 28 de enero de 2025).

• RESOLUCIÓN de 30 de diciembre de 2024 por la que se establecen las bases reguladoras aplicables a la concesión de las subvenciones para rehabilitar edificaciones y viviendas de titularidad municipal con destino al alquiler social, y se procede a su convocatoria para el año 2025, con carácter plurianual DOG nº 11, de 17 de enero de 2025).

• RESOLUCIÓN de 17 de marzo de 2025 por la que se aprueban las bases reguladoras del Programa de avales para la adquisición de vivienda, se da publicidad al convenio a firmar entre este instituto y las entidades financieras para su concesión y se procede a la convocatoria del programa para el año 2025 (DOG nº 54, de 19 de marzo de 2025). RESOLUCIÓN de 23 de abril de 2025 por la que se modifica la Resolución de 17 de marzo de 2025 por la que se aprueban las bases reguladoras del Programa de avales para la adquisición de vivienda, se da publicidad al convenio que firmarán entre este instituto y las entidades financieras para su concesión y se procede a la convocatoria del programa para el año 2025 (DOG nº 83, de 2 de mayo de 2025).

• RESOLUCIÓN de 22 de abril de 2025 por la que se establecen las bases reguladoras del Programa de ayudas para la promoción de vivienda asequible en la Comunidad Autónoma de Galicia y se procede a su convocatoria, con financiación plurianual, para el año 2025 (DOG nº 81, de 29 de abril de 2025). CORRECCIÓN DE ERRORES (DOG nº 83, de 2 de mayo de 2025).

• RESOLUCIÓN de 22 de abril de 2025 por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de ayudas a las comunidades de propietarios/as para la reparación, la rehabilitación y/o la adaptación de los edificios de viviendas protegidas promovidos por este instituto, y se convocan para el año 2025 (DOG nº 89, de 12 de mayo de 2025).

• RESOLUCIÓN de 30 de abril de 2025 por la que se regula el Programa de oferta de suelo de titularidad de las entidades locales para la construcción de vivienda protegida y se da publicidad del convenio a firmar entre este instituto y las entidades locales (DOG nº 88, de 9 de mayo de 2025).

• RESOLUCIÓN de 20 de mayo de 2025 por la que se regula el Fondo de cooperación con los ayuntamientos para el apoyo a la financiación de la promoción de vivienda protegida de nueva construcción, y se convoca el acceso a dicho fondo para la anualidad 2025 (DOG nº 98, de 23 de mayo de 2025).

En otro orden de cosas, y con un carácter eminentemente social, hay que destacar la Ley 7/2017, de 14 de diciembre, de medidas de la eficiencia energética y garantía de accesibilidad a la energía eléctrica (DOG nº 243, de 26 de diciembre de 2017). En esta ley se recoge, entre sus objetivos, que todos los suministros eléctricos a los consumidores que tengan la consideración de vulnerables severos conforme a la regulación estatal, que sean residentes en la Comunidad Autónoma de Galicia y que estén considerados en riesgo de

exclusión social por los servicios sociales de la Xunta de Galicia, tengan la consideración de esenciales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4.j) de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico.

Normativa técnica:

El Decreto 127/2016, de 15 de septiembre, pretende la integración en un mismo sistema de comunicación de todos los dispositivos y sistemas con el objetivo de desarrollar el llamado hogar digital en las viviendas de nueva construcción.

Accesibilidad

El Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia fue modificado por Decreto 74/2013, de 18 de abril, para su adaptación a la Directiva 95/16/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de junio, sobre aproximación de las legislaciones de los Estados miembros relativas a ascensores.

Normativa sobre cooperativas:

La regulación específica de las cooperativas de viviendas se contiene en los arts. 120 y siguientes de la Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de Cooperativas de Galicia.

§ 2

Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 141, de 24 de julio de 2012
«BOE» núm. 217, de 8 de septiembre de 2012
Última modificación: 31 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-2012-11415

PREÁMBULO

El derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada es reconocido con rango constitucional en el artículo 47 de la vigente Constitución de 1978. Su regulación, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia, a tenor de lo establecido en el artículo 27 del Estatuto de autonomía para Galicia, es una competencia exclusiva de aquella.

En los últimos años se han dictado múltiples normas con incidencia en materia de vivienda tanto a nivel estatal como autonómico. La presente norma trata de incorporar las modificaciones producidas a consecuencia de las innovaciones en la materia, de recoger las aportaciones normativas existentes que se consideran merecedoras de conservación y de determinar un marco estable y simplificado que permita, especialmente a las personas consumidoras y usuarias de las viviendas, disponer de una norma de referencia que les otorgue seguridad jurídica y garantía de calidad en un tema de tal transcendencia como el regulado en esta ley.

La presente ley incluye regulaciones orientadas a garantizar el acceso a la vivienda a quien realmente lo necesita, y parte de los principios de igualdad y transparencia en el acceso a las viviendas protegidas y a las ayudas públicas, al mismo tiempo que establece medidas que aportan seguridad jurídica al mercado inmobiliario y garantías a las personas adquirentes y usuarias de las viviendas. Constituye así un instrumento que puede proporcionar estabilidad y dinamismo al sector y que permite estimular la promoción y rehabilitación de las viviendas en general y de las protegidas en particular.

Con el objeto de conseguir los fines citados, se promulga la presente Ley de vivienda de Galicia, que pretende ser un auténtico código en la materia, y que se divide en cuatro títulos a los efectos de una más fácil utilización de la norma por la ciudadanía. El título I se ocupa de la vivienda en general; el título II, de las viviendas protegidas y de otras actuaciones protegidas; el título III, de la expropiación en materia de vivienda; y el título IV, de la inspección y del régimen sancionador en materia de vivienda.

En el título I, relativo a la vivienda en general, se trata de implantar un régimen completo de la vivienda que reúna no solo el importantísimo tema de la defensa de los derechos de las personas consumidoras y usuarias de viviendas, sino también aspectos que superen el derecho privado en el ámbito de la vivienda, para configurar un auténtico régimen jurídico completo de esta materia.

Se inicia este título con un capítulo I que, bajo el epígrafe de «Disposiciones generales», además de regular el objeto, el ámbito de aplicación de la norma y la mención explícita al

derecho constitucional en materia de vivienda, incluye un glosario de los términos a efectos de conseguir una interpretación auténtica y clarificadora de los mismos.

El capítulo II, denominado «Calidad en las viviendas», se articula en dos secciones, que regulan las exigencias técnicas de calidad de la edificación y el libro del edificio, con especial referencia a su contenido. Se trata de garantizarles a las personas usuarias que la vivienda de la que vayan a disponer no sea un producto de consumo fungible, sino un bien de uso duradero que satisfaga las necesidades y exigencias de la ciudadanía, y que esta sea consciente de sus derechos.

En el capítulo III se regula el uso, mantenimiento y conservación de las viviendas, porque para el legislador no se trata de entender la vivienda como un resultado final, estático y finalizado, sino como un proceso en el que el cuidado y atención de esta es fundamental, a los efectos de garantizar los estándares de vida que requiere la ciudadanía de Galicia del siglo XXI.

El capítulo IV aborda un tema ya tratado en otras disposiciones, como es el de la protección de las personas adquirentes y usuarias, y unifica lo regulado en disposiciones precedentes con las innovaciones introducidas por la más reciente normativa en cuestiones como la publicidad y el derecho a la información. Se trata, en fin, de que las personas adquirentes y usuarias de una vivienda conozcan sus derechos, el bien que se les suministra, las posibilidades de actuación ante las patologías en su producción o las eventuales actuaciones que infrinjan sus derechos e intereses, y eviten malas prácticas que los puedan perjudicar, en especial en materia de precios. En tal sentido se delimita, desde una perspectiva cronológica en el proceso de construcción y entrega de una vivienda, un triple nivel de protección, y se diferencia la fase precontractual, la de proyecto y construcción y la de la vivienda acabada.

Finaliza este capítulo IV con una novedad normativa fundamental: la implantación y regulación de un registro de promotores. Se trata de fomentar, a través de esta institución de nueva creación, bajo la tutela del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS), la calidad de la construcción, de posibilitar que la ciudadanía conozca con quien contrata, diferenciando los auténticos empresarios profesionales de los que carecen de tales condiciones, y de garantizar, en suma, la transparencia del mercado inmobiliario, para cuyo fin se exige el reflejo en el registro de una serie de datos que se consideran significativos de los promotores. Este registro se crea respetando los principios de no discriminación, de razones imperiosas de interés general y de proporcionalidad propugnados por la Directiva 2006/123, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

Seguidamente, el capítulo V se ocupa de las fianzas. En él se regula de modo pormenorizado la obligación del depósito de fianzas como desarrollo de lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, y se trata además de salvar las lagunas existentes en la ley que se deroga.

El capítulo VI se ocupa de dos documentos fundamentales a los que el legislador trata de dotar de la máxima eficacia, como son, por una parte, la licencia de primera ocupación, que deberá garantizar la completa terminación de la vivienda y la identidad entre lo proyectado y lo construido, y, por otra parte, la declaración de obra nueva, que deberá incorporar todos los documentos que la vigente normativa exige para acreditar la legalidad de una edificación.

El título II se ocupa de la vivienda protegida así como de otras actuaciones protegidas que los poderes públicos pueden desarrollar. Estructurado en cuatro capítulos, la idea central que preside esta parte de la ley es su afán clarificador. Fueron una constante en todas las normas en materia de vivienda sometida a protección pública la complejidad de estas, su intricada terminología y la falta de transparencia, hasta el punto de que la tipología y clases de estas viviendas eran difusas, cuando no confusas, los regímenes se solapaban y se tendía a una normativa excesivamente reglamentista y de muy difícil, cuando no imposible, intelección. Ante esta situación, en este título de la ley se configura un capítulo I que, bajo el epígrafe «Clasificación de las viviendas protegidas», contempla las distintas tipologías de vivienda con gran simplicidad, y diferencia entre las de promoción pública –cuyas siglas serán en lo sucesivo VPP– y las de protección autonómica –VPA–.

Las viviendas de promoción pública son aquellas que, cumpliendo los requisitos normativamente establecidos, promueva o califique el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Estas viviendas deben destinarse a domicilio habitual y permanente de las personas beneficiarias y serán adjudicadas conforme al procedimiento regulado a tal efecto. Dentro de estas se encuadra el subtipo de las viviendas de promoción pública concertadas, entendiéndose por tales las que, siendo así calificadas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, sean promovidas por un promotor público distinto del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o por un promotor privado, al objeto de adjudicarlas entre las personas inscritas en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de Galicia. Asimismo, se crean las viviendas de promoción pública de inserción o asistenciales, destinadas a colectivos que requieren una especial atención. Además, al objeto de mejorar las condiciones de acceso a la vivienda de los sectores con más dificultades, se regulan también las viviendas de promoción pública en copropiedad con una administración pública. En todo caso, hay que destacar la regulación pormenorizada del régimen de las viviendas de promoción pública, al detallar las diferentes modalidades de promoción pública, los múltiples modos de acceso a estas, así como el parque público de viviendas del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, la conservación, administración y aseguramiento de dichas viviendas y la posibilidad del aplazamiento de pago.

Por otra parte, se entienden incluidas entre las viviendas de promoción autonómica aquellas viviendas promovidas por un promotor público o privado en ejecución de políticas públicas de vivienda y que, cumpliendo los requisitos establecidos reglamentariamente, sean calificadas como tales por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Dentro de estas se incluyen las promovidas, de forma individual o colectiva, para uso propio.

En el capítulo II, «Del régimen general de las viviendas protegidas», en su sección 1ª, «Disposiciones generales», se establece un régimen común para todas las viviendas protegidas, se señala el destino y su ocupación y se determina la duración del régimen de protección, con un límite máximo de treinta años para las viviendas de promoción pública, así como para las viviendas protegidas de protección autonómica construidas en un suelo desarrollado por un promotor público. Para el resto de las viviendas se vincula su duración al ámbito territorial de localización de las mismas, lógicamente, respetando lo establecido por la normativa estatal cuando exista financiación de este origen. La superficie útil se fija, dado el fin de estas viviendas, en un límite máximo de 120 metros cuadrados.

Por otra parte, el precio de las viviendas protegidas es objeto de especial atención en la presente ley, ya que se prohíbe expresamente cualquier sobreprecio, sea cual fuese la forma o modalidad que se pretenda utilizar para su percepción, y se regulan también en esta sección, en relación con las viviendas protegidas, cuestiones como las referidas a las eventuales personas beneficiarias, a las situaciones excepcionales, a la financiación, a la inscripción en el registro de la propiedad y al fomento del arbitraje.

La sección 2ª trata las cuestiones relativas a la adjudicación de las viviendas protegidas y regula tanto el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, que se gestionará en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, como los procedimientos de adjudicación y las reservas posibles de este tipo de viviendas.

El capítulo III, bajo el título «Las potestades sobre las viviendas protegidas», se ocupa de los derechos de adquisición preferente del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en el supuesto de transmisión de las viviendas de promoción pública y determina las causas y el procedimiento del desahucio administrativo.

Finaliza el título con un capítulo IV que, bajo el epígrafe «Otras actuaciones protegidas en materia de vivienda», regula en cuatro secciones la adquisición protegida de viviendas, el arrendamiento, los alojamientos protegidos y la rehabilitación de viviendas. Así, en materia de rehabilitación, establece las líneas básicas de actuación de las administraciones con competencia en materia de vivienda en este ámbito e indica las actuaciones protegibles que deben ser objeto de medidas de fomento, tanto en el caso de la rehabilitación aislada como en el de las áreas de rehabilitación integral. Además, regula las actuaciones directas del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en materia de rehabilitación y la posibilidad de crear oficinas de rehabilitación como un instrumento eficaz para potenciar y coordinar los programas y medidas orientados a conseguir la idónea rehabilitación del patrimonio construido.

El título III desarrolla la expropiación de viviendas por incumplimiento de la función social de la propiedad y la limita a los casos extremos en los que se entiende justificada tal forma de intervención legal, que sirve como «última ratio» de la actuación administrativa para la defensa de la legalidad en materia de vivienda de promoción pública. Asimismo, se regula también la expropiación en determinados supuestos en materia de accesibilidad y rehabilitación.

El título IV, y último de la ley, tiene por objeto la inspección y el régimen sancionador en materia de vivienda. Su principio básico es la regulación de un servicio de inspección en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia que, bajo el control del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, garantice el cumplimiento de la normativa de vivienda, atribuyéndoles a las personas que lo componen la condición de agentes de la autoridad, dotándolas de las competencias necesarias para conseguir tal fin, y se establece la exigencia legal del deber de información y colaboración con este servicio. El régimen sancionador, del que se ocupa todo el capítulo II de este título, opera sobre las premisas de garantía de los derechos de la ciudadanía y del rigor de la actuación de las administraciones públicas para que la ley no se convierta en un mero formalismo legal. Así, se mantiene la clasificación de las infracciones en leves, graves y muy graves, y se pretende adecuar el importe de las sanciones a las circunstancias económicas de las personas infractoras, dado que, si para el acceso a una vivienda protegida en régimen de venta o alquiler se requiere un nivel determinado de ingresos, parece contrario al principio de proporcionalidad mantener la cuantía de las sanciones establecidas en la anterior Ley de vivienda 18/2008. Además, se señalan una serie de medidas complementarias para reforzar las potestades sancionadoras de la administración actuante. Por último, se regulan la competencia y el procedimiento en materia sancionadora y el régimen de ejecución forzosa.

Concluye la ley con una serie de disposiciones adicionales relativas al Registro de Agentes de la Edificación, a la relación del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo con las entidades declaradas como medio propio, a los efectos del silencio administrativo, a la actualización de la cuantía de las sanciones y a las viviendas de promoción pública descalificadas por la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia.

Asimismo, se establece una medida encaminada a garantizar el derecho a la vivienda de los titulares de las mismas cuando las viviendas hubiesen sido construidas al amparo de un título anulado, de tal manera que la administración asuma sus responsabilidades económicas, si existen, con carácter previo a la demolición de un edificio o de una vivienda.

Se incluyen también las modificaciones de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, referidas a las reservas de suelo para vivienda protegida, que posibilitan, en base a lo establecido en el artículo 10 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del suelo, que los planes generales fundamenten la reserva de suelo para viviendas protegidas en la demanda real existente de las mismas que esté acreditada en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, tanto en el porcentaje de reserva como en la tipología de las viviendas protegidas que deben constituirla, y que hacen también una revisión de los plazos de ejecución de estas viviendas.

Dicha reforma se fundamenta en tres pilares básicos: el primero es el pleno respeto a la autonomía local expresada en la configuración de la reserva en el planeamiento; el segundo es utilizar el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia como el instrumento de planificación y programación de las políticas públicas de vivienda protegida y de suelo, recurriendo a un criterio objetivo para determinar las reservas de suelo para vivienda protegida, tanto en su porcentaje como en el tipo de vivienda; y el tercero, fomentar e incentivar la construcción sostenible en el territorio, liberando a los desarrollos urbanísticos de cargas ficticias que no responden a la demanda real de vivienda.

También se modifica el Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, para facilitar la deducción en el IRPF por alquiler de vivienda habitual.

Por último, se articula un régimen transitorio de la norma para solucionar los posibles problemas que en este ámbito la promulgación de la presente ley pueda generar y además se establece, como medida de reactivación del sector y de facilitar el acceso a la vivienda,

que el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo creará una bolsa de viviendas en venta y en alquiler con opción de compra con un plazo de vigencia hasta el 31 de diciembre de 2014, que podrá ser prorrogado por acuerdo del Consejo de la Xunta de Galicia.

La presente ley fue sometida al preceptivo dictamen del Consejo Económico y Social de Galicia.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2 del Estatuto de Galicia y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 22 de febrero, reguladora de la Xunta y de su Presidencia, promulgo en nombre del Rey, la Ley de vivienda de Galicia.

TÍTULO I

De la vivienda en general

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente ley tiene por objeto establecer un marco normativo estable para la vivienda en Galicia, y, a tal efecto, regula:

a) Las políticas públicas de vivienda, con especial referencia a las exigencias técnicas de calidad de las viviendas y a las medidas para garantizar su buen uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación.

b) La protección de las personas adquirentes y usuarias en materia de vivienda.

c) La obligación de depósito de las fianzas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a uso distinto del de vivienda, así como de las fianzas que por cualquier concepto se les exijan a las personas abonadas a suministros o servicios en la celebración de los contratos que afecten a las viviendas y a los demás predios urbanos.

d) El régimen jurídico y las actuaciones administrativas en materia de vivienda protegida en Galicia, así como otras actuaciones protegidas en materia de vivienda.

e) La inspección y el régimen sancionador en materia de vivienda.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación objetivo y territorial.*

1. La presente ley se aplica a todo edificio cuyo destino, total o parcialmente, sea el residencial de vivienda, tanto de nueva construcción como proveniente de actuaciones de rehabilitación, renovación o reforma, desde el momento en que se inicia la promoción y durante su vida útil, con independencia de su carácter libre o protegido. Asimismo, será de aplicación a los alojamientos protegidos y, en materia de depósitos de fianzas, a arrendamientos de fincas urbanas.

2. El ámbito territorial de aplicación de la presente ley es la Comunidad Autónoma de Galicia.

Artículo 3. *Derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.*

Las personas físicas residentes legalmente en la Comunidad Autónoma de Galicia tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, entendiendo por tal la que cumpla los requisitos técnicos y tenga la calidad necesaria para satisfacer las necesidades residenciales de las personas titulares y usuarias, conforme a lo dispuesto en el Estatuto de autonomía para Galicia y en la Constitución española.

Artículo 4. *Glosario.*

A los efectos de la presente ley, se entiende por:

a) Alojamiento protegido: el alojamiento, calificado como tal, destinado a satisfacer con carácter estable, las necesidades de habitación de las personas, en el que las instalaciones

y servicios son comunes. El uso hotelero se considera un uso distinto del del alojamiento protegido.

b) Calificación provisional: el acto administrativo dictado por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en virtud del cual se declaran la protección de las viviendas o las actuaciones reguladas en la presente ley con carácter provisorio y que, en ningún caso, eximirá al promotor de la obligación de obtener las autorizaciones, licencias, permisos o verificaciones que acrediten el cumplimiento de la normativa urbanística o sectorial de aplicación.

c) Calificación definitiva: el acto administrativo por el que se consolida el régimen jurídico previsto en la calificación provisional.

d) Edificio: el inmueble proyectado, construido, reformado o rehabilitado cuyo uso principal sea el residencial de vivienda o para alojamientos protegidos, sin perjuicio de otros usos complementarios o accesorios.

e) **(Suprimida).**

f) Superficie útil de la vivienda: la superficie del suelo de la vivienda, delimitada por la cara interna de los elementos de cierre con el exterior o de separación con otras viviendas o locales colindantes, de acuerdo con las siguientes reglas:

– Se incluirá en la superficie útil la mitad de la que corresponda a espacios exteriores como balcones, terrazas, galerías o tendederos que sean de propiedad o de uso privativo de las personas titulares de la vivienda, hasta un máximo del 10 % de la superficie útil cerrada.

– Quedan excluidas de la superficie útil las zonas en las que la altura libre de construcción no alcance 1,80 metros.

– No se computará como superficie útil la que ocupen, en el interior de la vivienda, los elementos divisorios entre estancias ni los elementos estructurales verticales ni canalizaciones o conductos verticales, cualquiera que sea la función que cumplan en la misma. Cuando se trate de viviendas iguales en disposición vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas emplazadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al 100 %.

g) Uso residencial de vivienda: el uso destinado a satisfacer, con carácter permanente, las necesidades de habitación de las personas mediante la utilización de viviendas.

h) Vivienda: el espacio cerrado y compartimentado de un edificio destinado a alojamiento habitual de personas, para el desarrollo de las funciones humanas elementales, en condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad idóneas, y destinado a ser ocupado por una persona o por una unidad familiar o de convivencia en régimen de total autonomía.

i) Vivienda protegida: la vivienda que cumpla las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la presente ley y en las demás disposiciones que se establezcan reglamentariamente, y sea calificada como tal por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

CAPÍTULO II

La calidad en las viviendas

Sección 1.ª Las exigencias técnicas de calidad

Artículo 5. *Requisitos de calidad de la edificación.*

1. La construcción y la rehabilitación de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Galicia se ejecutarán de forma que respeten el medio urbano y natural y de modo sostenible, y deberán alcanzar un nivel adecuado y suficiente de calidad y satisfacer las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, accesibilidad y sostenibilidad establecidas por la normativa vigente aplicable conforme a las licencias o autorizaciones administrativas otorgadas.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo promoverá la adecuada ejecución de la edificación y la calidad de la construcción. Reglamentariamente se establecerán las disposiciones que correspondan para el cumplimiento de estos fines.

3. Reglamentariamente se determinarán las condiciones de reconocimiento de las marcas, sellos, certificaciones de conformidad y otros distintivos de calidad voluntarios que faciliten el cumplimiento de las exigencias de calidad de la edificación.

Artículo 6. *Ahorro energético y fomento de materiales y de energías autóctonos.*

1. Las obras de edificación de vivienda deberán cumplir las exigencias establecidas por la normativa básica estatal así como por la normativa autonómica, y en ellas se procurará adoptar las soluciones técnicas que conlleven un mayor ahorro y eficiencia de energía y agua, mediante el empleo de criterios adecuados de orientación, circulaciones naturales de aire, diseño de elementos de captación y rechazo solar pasivo, y, en general, cumplir las exigencias de la arquitectura sostenible.

2. También se utilizarán preferentemente fuentes de energía renovables, en especial para el calentamiento de agua y la producción de electricidad y para la calefacción y refrigeración.

3. Igualmente, se fomentará prioritariamente la utilización de aquellos materiales autóctonos, propios del entorno donde se encuentre la edificación, y no contaminantes que, por su composición o estructura, se adecuen mejor a las condiciones climáticas y de construcción propias de la zona en la que se realice la obra, con el objeto de racionalizar el mantenimiento y de evitar impactos ambientales negativos.

4. Los diferentes planes y programas que establezcan medidas de apoyo en materia de vivienda garantizarán el cumplimiento de lo preceptuado en los apartados anteriores del presente artículo.

Artículo 7. *Competencias de las administraciones locales.*

Los entes locales, bajo el principio de autonomía para la gestión de sus intereses, ejercen las competencias de vivienda de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local, la legislación urbanística y la presente ley, sin perjuicio de la capacidad de suscribir convenios y concertar actuaciones con otras administraciones y agentes de iniciativa social y privada que actúan sobre el mercado de la vivienda protegida y libre.

Artículo 8. *Las entidades de control de calidad y los laboratorios de ensayos de control.*

1. En el ejercicio de las funciones de acreditación de la calidad de la edificación que les atribuye la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, las entidades de control de calidad y los laboratorios de ensayos de control, así como el personal a su servicio, deben mantener la debida objetividad, independencia e imparcialidad con respecto a los restantes agentes que intervienen en la edificación.

En particular, no podrán desarrollar dichas funciones las entidades de control de calidad y los laboratorios de ensayos de control cuando:

a) Las personas que promuevan las obras sean propietarias de las empresas de control, formen parte de sus órganos de dirección o tengan participación en el capital de la persona jurídica o de la entidad titular de estas, o cuando pertenezcan a su mismo grupo empresarial.

b) El personal al servicio de las entidades de control de calidad o de los laboratorios de ensayos de control preste la asistencia técnica en obras que promueva o en las que actúe como dirección facultativa.

2. Con anterioridad al inicio de la actividad, las entidades de control de calidad y los laboratorios de ensayos de control de calidad deberán presentar en el Registro de Entidades de Control de Calidad y Laboratorios de Ensayos para el Control de Calidad de la Edificación de la Comunidad Autónoma de Galicia una declaración responsable en la que manifiesten que cumplen los requisitos reglamentariamente exigidos y facilitar la información necesaria a la autoridad competente para el control de la actividad.

La declaración responsable habilita para el desarrollo de la actividad de que se trate desde el día de su presentación y con una duración indefinida. Cualquier modificación sobrevenida tendrá que ser comunicada al registro al que hace referencia el párrafo anterior.

3. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de inscripción, así como cualesquiera otras medidas que resulten necesarias para la efectividad de esta disposición.

4. Las entidades de control de calidad y los laboratorios de ensayos de control de calidad deberán suscribir un seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía equivalente que cubra los daños que puedan derivarse de sus actuaciones en la calidad y seguridad de las obras de construcción.

Sección 2.ª Del libro del edificio

Artículo 9. *Objeto.*

El libro del edificio, conforme a lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, está constituido por la documentación de la obra ejecutada. Será entregado a las personas usuarias finales del edificio y tiene por objeto fomentar la conservación del buen estado de las viviendas y de los edificios, con sus instalaciones complementarias, y establecer los mecanismos necesarios para un uso y mantenimiento apropiados durante el período de vida útil de estos.

Artículo 10. *Contenido del libro del edificio.*

Las personas usuarias finales tendrán a su disposición el libro del edificio, que estará constituido por la documentación completa de la obra finalizada que refleje la historia constructiva del edificio y por la documentación relativa a su uso, mantenimiento y conservación, y especialmente por:

a) Los documentos que permitan identificar el edificio, entre ellos el plano de su localización y una fotografía de su fachada principal.

b) Los documentos del proceso de la edificación, por lo menos la licencia urbanística, la certificación final de la obra, el acta de recepción o la acreditación de su recepción tácita y la licencia de primera ocupación.

c) Los datos identificativos de los agentes que intervinieron en el proceso de edificación.

d) La información sobre la situación jurídica del inmueble, en la cual figurará una copia de la escritura o del título de propiedad, una nota simple informativa del registro de la propiedad sobre la titularidad del edificio, así como, en su caso, la calificación definitiva como vivienda protegida, en la que se indicará su régimen de protección; si existiesen, la descripción de las cargas y gravámenes que tenga la parcela; y además, en caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, la copia del título constitutivo de este régimen.

e) Las garantías constituidas en el edificio, en cumplimiento de la legislación vigente, para responder de daños materiales ocasionados por los vicios y defectos de la construcción, con la indicación del tipo de seguro suscrito y de los datos identificativos de la compañía aseguradora.

f) Otras garantías que, en su caso, existan sobre las instalaciones o servicios comunes del inmueble.

g) Los planos definitivos de las plantas, alzados y secciones del edificio, con la indicación de la distribución de los espacios comunes y privativos y de todos los servicios e instalaciones con que cuente el inmueble, especialmente el esquema de las redes de instalaciones y equipamiento propio. Si el edificio formase parte de un complejo inmobiliario, se presentará también un plano completo de este, con referencia a las instalaciones y servicios de titularidad común.

h) La descripción de los materiales utilizados en la construcción, tanto de los externamente visibles como de aquellos a los que las personas adquirentes de viviendas no tienen acceso directo, con referencia en ambos casos a las calidades empleadas, y el plan de control de calidad efectuado, con copia de los resultados obtenidos.

i) El plan de mantenimiento y conservación del edificio, que contendrá, además, las instrucciones de uso y mantenimiento de las diferentes partes del edificio y de sus instalaciones.

j) La documentación que deba incorporarse durante su vida útil, de acuerdo con lo indicado en el artículo 11 de la presente ley.

Artículo 11. *Elaboración, entrega y custodia del libro del edificio.*

1. Corresponde a la directora o al director de la obra elaborar el libro del edificio y entregarlo al agente promotor una vez finalizada la ejecución de la obra y obtenida la licencia de primera ocupación. A estos efectos, cada uno de los agentes de la edificación estará obligado a aportar la documentación que le corresponda de acuerdo con sus funciones y competencias.

2. El agente promotor deberá hacer entrega del libro a las personas adquirentes, y, en caso de propiedad horizontal, a la persona que ejerza la representación de la comunidad de propietarios, de conformidad con lo establecido en la normativa sobre propiedad horizontal. En caso de imposibilidad de realizar esta entrega, podrá otorgar acta de depósito ante notario.

3. Sin perjuicio de lo anterior, todas las personas propietarias recibirán de forma individualizada e independiente un manual de su vivienda, que deberá contener los documentos suficientes para garantizar el uso adecuado de esta y cumplir con los deberes de mantenimiento y conservación.

4. El libro del edificio deberá estar a disposición de todas las personas propietarias y usuarias. Corresponde a las personas propietarias, de forma individual o cuando formen parte de una comunidad de propietarios, conservar y, en su caso, transmitir el libro del edificio y, especialmente:

a) Completar y actualizar la documentación que lo integra y registrar los incidentes y las actuaciones de mantenimiento acometidas, así como las obras de conservación, reforma y rehabilitación, en los términos previstos en el plan de mantenimiento y conservación del edificio, y, en su caso, los informes de inspección técnica de edificios de vivienda que se realicen.

b) Poner a disposición de la persona arrendataria o usuaria de la vivienda, cuando lo solicite, la documentación que le permita hacer un uso responsable de esta y conocer las instrucciones para actuar en caso de emergencia.

CAPÍTULO III

Del uso, mantenimiento y conservación de las viviendas

Artículo 12. *Obligaciones generales de las personas propietarias y usuarias.*

1. Las personas propietarias y usuarias de las viviendas, en los términos establecidos en la normativa estatal, están obligadas a mantenerlas en bueno estado de conservación, uso, mantenimiento y seguridad; obligación que abarcará a las instalaciones y anexos de la vivienda y a los elementos comunes del inmueble.

2. Los deberes de conservación y rehabilitación recaen sobre la persona propietaria de la vivienda. La persona que adquiere una vivienda queda subrogada en la posición del anterior titular en el cumplimiento de dichos deberes, así como en los derechos que pudiera tener frente a la Administración, salvo los de carácter personalísimo.

En el instrumento público mediante el que se transmita por cualquier título la vivienda, la persona transmitente deberá declarar estar al corriente en el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación o expresar los que tenga pendientes de cumplimiento, en cuyo caso deberá consignarse expresamente la subrogación en estos de la persona adquirente.

3. Las personas propietarias y usuarias de las viviendas están obligadas a permitir la entrada en ellas en los supuestos de actuaciones para el mantenimiento, conservación o rehabilitación de los elementos comunes del inmueble y a consentir las servidumbres requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, en las condiciones establecidas por la legislación de propiedad horizontal.

4. Deberán documentarse, a lo largo de la vida útil del edificio, todas las intervenciones, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación, realizadas sobre este, y consignarse en el

libro del edificio, sin perjuicio de los demás requisitos establecidos por la legislación de propiedad horizontal.

Artículo 13. *Garantías de cumplimiento de las obligaciones.*

1. Corresponderá a la Administración municipal velar por el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación. A estos efectos, podrá ejercitar las potestades administrativas que se señalan en la presente ley y las que regula la normativa urbanística, concretamente la inspección técnica de los edificios, las órdenes de ejecución y las medidas de ejecución forzosa.

2. La Administración autonómica, para garantizar el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación, adoptará las medidas de fomento e intervención administrativa establecidas en la sección 4ª del capítulo IV del título II de la presente ley. Los diferentes planes y programas que ofrezcan medidas de apoyo en materia de rehabilitación podrán fomentar que las comunidades de propietarios constituyan un fondo de reserva para atender a las obras de conservación y rehabilitación del edificio de viviendas, o que con cargo al mismo suscriban un contrato de seguro que cubra los daños causados en el edificio por riesgos extraordinarios o un contrato de mantenimiento del inmueble y de sus instalaciones.

CAPÍTULO IV

La protección de las personas adquirentes y usuarias de vivienda

Sección 1.ª De la publicidad de la oferta de vivienda

Artículo 14. *La publicidad en materia de vivienda.*

1. Se entiende por publicidad en materia de vivienda toda forma de comunicación realizada por una persona física o jurídica, en el ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal o profesional, dirigida a las personas consumidoras con el fin de promover, de forma directa o indirecta, la transmisión, el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de viviendas a título oneroso.

2. Todas las personas que intervienen en la transmisión, arrendamiento o cualquier forma de cesión a título oneroso de viviendas, así como en la prestación de servicios inmobiliarios, deben sujetarse a lo dispuesto en la presente ley en materia de publicidad de viviendas, así como a lo establecido en la normativa vigente en materia de publicidad y de defensa de las personas consumidoras y usuarias.

Artículo 15. *Carácter vinculante de la publicidad.*

1. La oferta y publicidad dirigidas a la venta, al arrendamiento o a la cesión de viviendas deben ajustarse a los principios de buena fe, transparencia y veracidad, de forma que no oculten ni falseen datos fundamentales que induzcan o puedan inducir a las personas destinatarias a ningún error.

2. Los datos, características, garantías y condiciones relativos a la construcción, situación, servicios, instalaciones, adquisición, utilización y pago de las viviendas que se incluyen en la oferta y publicidad son exigibles ulteriormente por la persona compradora, arrendataria o cesionaria, y serán vinculantes para el oferente, aunque no figuren expresamente en el contrato de transmisión, arrendamiento o cesión.

Artículo 16. *Menciones obligatorias en la publicidad de las viviendas.*

En toda publicidad que tenga por finalidad la oferta de viviendas deberán consignarse, como mínimo, las siguientes circunstancias:

a) La localización de la vivienda.

b) El estado de la vivienda ofertada, con indicación de si ya está acabada, en fase de construcción o solo proyectada, en caso de obra nueva, o de si es vivienda usada.

c) La condición, en su caso, de vivienda sujeta a algún régimen de protección.

d) La superficie útil de la vivienda, y, si existen anexos, su clase y superficie deben hacerse constar de forma separada.

e) Nombre, razón social y domicilio completo del empresario responsable de la oferta comercial y, en su caso, nombre, razón social y dirección completa del empresario por cuya cuenta actúa.

Artículo 17. *Publicidad sobre el precio.*

1. La publicidad sobre una vivienda, cuando mencione su precio de venta, deberá consignar, además de lo dispuesto en la normativa en materia de personas consumidoras y usuarias, como mínimo, la relación de los anexos que sean objeto de venta conjuntamente con la vivienda, que en todo caso se entenderán siempre incluidos en el precio.

2. La publicidad sobre una vivienda en arrendamiento, cuando se mencione la renta, deberá consignar, además de lo dispuesto en la normativa en materia de personas consumidoras y usuarias, como mínimo, el precio total de la renta, con los servicios accesorios y demás cantidades que, en su caso, deban ser asumidas por las personas arrendatarias.

Sección 2.ª Información en la venta de viviendas

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 18. *Información previa a la venta.*

1. La persona interesada en adquirir una vivienda tiene derecho a recibir información suficiente sobre las condiciones esenciales de la oferta. En particular, y con carácter previo a la consignación o anticipo de alguna cantidad a cuenta del precio final, deberá entregársele por escrito, además de la exigida con carácter general por la normativa vigente en materia de defensa de las personas consumidoras y usuarias, información sobre las siguientes cuestiones:

a) El derecho de propiedad, de superficie o similar, del oferente sobre el suelo en el que se va a emplazar la edificación, debidamente inscrito en el registro de la propiedad, así como la certificación de las cargas y gravámenes existentes sobre dicho suelo, y, en su caso, las afecciones derivadas de la normativa sectorial que afecten a aquel.

b) La licencia urbanística, así como las demás autorizaciones precisas según la normativa aplicable.

c) La descripción de la superficie útil de la vivienda y sus anexos, así como de las características esenciales de la vivienda, entre las que se deberán incluir: la relación detallada de los materiales utilizados en la construcción, con las correspondientes especificaciones técnicas; la orientación principal de la edificación; el grado de aislamiento térmico y acústico; las medidas de ahorro energético; y los servicios e instalaciones de los que dispone el edificio o complejo inmobiliario del que forme parte.

d) La relación de elementos comunes susceptibles de generar gastos a la comunidad.

e) En el supuesto de que se requiriese la entrega de cantidades anticipadas en concepto de pago del precio, la indicación de las garantías que aseguren la eventual devolución, si procediese, de tales entregas.

f) La previsión de los plazos de finalización y entrega de las viviendas, una vez acabadas.

g) La calificación provisional, si se trata de viviendas protegidas. En caso de viviendas promovidas en régimen de cooperativa, se especificará el número de socias o de socios cooperativistas inscritos en la cooperativa, y se deberá disponer de la calificación provisional cuando el porcentaje sobre el total de viviendas disponibles sea igual o superior a lo que se determine reglamentariamente para obtener tal calificación.

2. Los contratos de compraventa se redactarán con cláusulas claras, en las que constarán, como mínimo, las condiciones señaladas por la presente ley en la información para la venta y los datos acreditativos de los requisitos exigidos por el presente artículo. Los

contratos de viviendas protegidas contendrán, además, las cláusulas de inserción obligatoria específicas para este régimen, que se determinarán reglamentariamente.

Artículo 19. *Información sobre el precio de venta.*

1. En la oferta de vivienda para venta deberá necesariamente proporcionarse información escrita sobre el precio de venta de la vivienda, indicarse con claridad el importe de su precio final total y especificarse que el IVA o impuesto equivalente, cuando proceda, está incluido, con la indicación de forma expresa y singularizada de su cuantía.

2. El precio de los anexos, cuando sean inseparables de la vivienda, se entenderá comprendido en el precio de venta. En los restantes casos, la información indicará su precio, y se hará constar con claridad que no está incluido en el precio final de la vivienda.

3. Si se omitiese la referencia expresa al IVA, a un impuesto equivalente, cuando proceda, o al precio de los anexos, se entenderá que el precio indicado incluye todos los conceptos.

4. En la información se especificará que, en ningún caso, se le impondrán a la persona compradora los gastos correspondientes al otorgamiento de la escritura de obra nueva y división horizontal, cancelación de cargas u otros análogos que las disposiciones legales atribuyen a la persona vendedora.

5. Cuando se ofrezcan formas de pago aplazado del precio, deberá indicarse, por escrito, la tasa anual equivalente o, en su defecto, el tipo de interés nominal anual y los gastos y cargas, que la persona compradora deberá pagar como consecuencia de la concesión del crédito.

6. En el supuesto de que el promotor vaya a percibir cantidades a cuenta del precio total, deberá informarse, por escrito, sobre la forma de garantizar la devolución de dichas cantidades, conforme a lo señalado en el artículo 23 de la presente ley.

Subsección 2.ª Información y garantías en la venta de viviendas en proyecto o en construcción

Artículo 20. *Correspondencia entre la construcción y el proyecto.*

1. Firmado el contrato de promesa de venta o de compraventa de una vivienda en proyecto o en construcción, la construcción de la vivienda y del edificio o conjunto inmobiliario en que, en su caso, se sitúe esta deberá ajustarse a las especificaciones contenidas en el proyecto de obra, sin perjuicio de las modificaciones que, por exigencias técnicas, sea necesario realizar durante el proceso constructivo, y que deberán consignarse, por lo menos, en la documentación vinculada al certificado final de obra.

2. Las modificaciones que se realicen durante el proceso constructivo, salvo que sean consentidas expresamente por todas las personas compradoras, en ningún caso podrán consistir en la supresión de servicios previstos, en la imposición de nuevas cargas o gravámenes, en la alteración de la distribución de espacios en elementos de aprovechamiento común o privativo, en la creación de nuevos espacios constructivos, en el cambio de naturaleza jurídica de algunos de los ya configurados o en la constitución de ámbitos de comunidad, distintos de los contemplados en el proyecto técnico de obra, con edificios con los que se forme un complejo inmobiliario.

3. Cuando por circunstancias no previsibles en el momento de elaborar el contrato sea necesario realizar modificaciones en los materiales de la construcción, se sustituirán los inicialmente descritos por otros de calidad análoga o superior, sin variación en el precio, salvo consentimiento expreso de la persona compradora.

4. La escritura de división horizontal que el promotor otorgue sin la intervención de las personas compradoras en los supuestos en que legalmente proceda en ningún caso podrá amparar alteraciones sustanciales del proyecto técnico existente en el momento de perfeccionarse los contratos ni introducir cláusulas que minoren los derechos de las personas compradoras sobre los elementos comunes o privativos o que alteren el contenido contractual pactado. A estos efectos, se considerarán alteraciones sustanciales las recogidas en el apartado 2 del presente artículo.

5. El incumplimiento de las disposiciones contenidas en este artículo facultará a la persona compradora a resolver el contrato, con las indemnizaciones a que hubiese lugar, sin perjuicio de la imposición a la persona vendedora de las sanciones que procediesen.

Artículo 21. *Reserva de viviendas de futura construcción.*

1. Podrá establecerse el pacto de reserva de una vivienda ubicada en un edificio en fase de proyecto o construcción, por el cual, a cambio de un anticipo, que en ningún caso podrá superar el 1 % del precio máximo de venta estimado, descontando impuestos, el promotor se comprometa a no enajenarla a terceros y a concederle al reservista la facultad de decidir la celebración del correspondiente contrato de compraventa, una vez que disponga de la documentación indicada en el artículo 18.

2. El pacto de reserva deberá formalizarse por escrito, y en este deberá especificarse el plazo dentro del cual, en su caso, el reservista podrá ejercitar dicha facultad, que no podrá exceder de quince días hábiles, a contar desde la fecha en que sea requerido por el promotor de forma fehaciente para ejercitar su derecho.

3. Siempre que el promotor reciba cantidades de dinero en concepto de reserva de una de las viviendas que eventualmente se construyan, deberán señalarse en el pacto suscrito las características esenciales de ubicación de esta dentro del edificio, la superficie aproximada y el precio máximo de venta en que se considera que podrá ofrecerse finalmente en el mercado. Igualmente, deberán constar las fechas estimadas de inicio y final de obra, así como la prevista para que pueda formalizarse el contrato.

4. En caso de que la compraventa finalmente se perfeccione, las cantidades abonadas por la persona interesada en la adquisición de la vivienda se considerarán, en todo caso, como cantidades adelantadas a cuenta del precio total de esta.

5. Si iniciado el proceso de venta de las viviendas quien suscribió el acuerdo con el promotor hubiese decidido no formalizar el contrato de compraventa dentro del plazo establecido, perderá las cantidades abonadas.

No obstante, procederá la devolución duplicada de las cantidades anticipadas, con los correspondientes intereses legales, en los siguientes supuestos:

a) Cuando no pudiese formalizarse el contrato de compraventa dentro del plazo previsto por no cumplir el promotor las obligaciones impuestas en la presente ley.

b) Cuando el precio de venta definitivamente establecido por el promotor supere el precio máximo inicialmente estimado, salvo que se trate de mejoras de calidad solicitadas o aceptadas expresamente por la persona interesada en la compra.

Artículo 22. *Pago de cantidades anticipadas a cuenta del precio total de la vivienda.*

1. El promotor podrá percibir de las personas compradoras cantidades anticipadas a cuenta del precio total convenido de las viviendas.

2. Cuando se trate de viviendas protegidas, el promotor deberá obtener una autorización del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para la percepción de cantidades a cuenta.

3. Las cooperativas de viviendas, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socias o sus socios partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, y que perciban de estos o de los comuneros cantidades anticipadas para la adquisición del suelo y la construcción de viviendas, las depositarán en una cuenta especial, con separación de otra clase de fondos, y solo podrán disponer de ellas para atender a gastos de la propia promoción.

Artículo 23. *Garantía de devolución de cantidades anticipadas.*

1. La entrega por parte de la persona compradora de cantidades anticipadas a cuenta del precio total de la vivienda obligará al promotor, en los términos previstos en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas(*), y en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, a garantizar su devolución, junto con los intereses legales del dinero, hasta el momento de hacerse efectiva la devolución, para el caso de que, por cualquiera causa, la construcción no llegue a iniciarse o a concluirse en los plazos establecidos en el contrato, sin perjuicio de que

la persona compradora que pretenda la resolución del contrato reclame, además, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios que proceda.

2. El establecimiento de la garantía aludida no impedirá que la persona compradora opte por acciones civiles distintas de la resolutoria o por la concesión de una prorroga al promotor, con posibilidad, en este último caso, de reclamar la indemnización por los daños y perjuicios acreditados que sean consecuencia del incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda en el plazo pactado.

3. Sin perjuicio de las acciones civiles que le correspondan a la persona compradora para exigir el cumplimiento del contrato, la garantía de devolución de los anticipos efectuados se extenderá a los supuestos en los que la vivienda que debiese entregársele a la persona compradora hubiese sido vendida a una tercera persona y a los casos en los que la vivienda vendida y entregada finalmente a la persona compradora apareciese gravada con cargas distintas de las pactadas.

4. Se permite la constitución de cualquier forma de garantías admitida en derecho.

5. Las garantías solo se extinguirán cuando el promotor acredite la entrega de las viviendas ya finalizadas, tras la obtención de la correspondiente licencia de primera ocupación.

(*) Téngase en cuenta que esta norma queda derogada, con efectos de 1 de enero de 2016, por la disposición derogatoria 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre. Ref. BOE-A-1999-21567. en la redacción dada por la disposición final 3.4 de la Ley 20/2015, de 14 de julio. Ref. BOE-A-2015-7897.

Subsección 3.ª Información y requisitos en la venta de viviendas finalizadas

Artículo 24. *Información y requisitos en la venta.*

1. El promotor que pretenda transmitir viviendas de nueva construcción con la consideración de finalizadas deberá disponer de la licencia de primera ocupación y de la calificación definitiva, si son viviendas protegidas.

2. Simultáneamente a la firma del contrato en el que se formalice la compraventa de una vivienda ya finalizada, el promotor deberá entregar a la persona compradora, además de las exigencias establecidas en el artículo 18, la siguiente documentación:

a) Las garantías por daños materiales derivadas de vicios y defectos de construcción establecidas en la legislación de ordenación de la edificación.

b) En su caso, el importe de préstamo hipotecario que corresponda a la vivienda, las condiciones de este y los requisitos de subrogación de la persona compradora.

Las personas compradoras podrán subrogarse o no en el préstamo del promotor. Serán por cuenta de este los gastos de cancelación cuando la persona compradora optase por no subrogarse en dicho préstamo.

Los anteriores requisitos señalados en las letras a) y b) deberán acreditarse en la escritura pública de compraventa.

c) Las instrucciones de uso de los diferentes servicios e instalaciones con los que cuente la vivienda, con indicación de los nombres y direcciones de las empresas suministradoras o encargadas del mantenimiento.

d) Las garantías de los diferentes elementos o instalaciones con los que cuente la vivienda, con indicación de su plazo de duración, de su extensión y de la persona física o jurídica que se hace cargo de ella.

e) La licencia de primera ocupación, y, en el supuesto de viviendas protegidas de nueva construcción, la calificación definitiva.

f) Los estatutos de la comunidad de propietarios, si los hubiese.

g) El justificante de inexistencia de deudas con la comunidad de propietarios en relación con la vivienda y sus anexos, en caso de que la comunidad estuviese constituida.

h) La referencia catastral y registral de la vivienda.

3. Cuando las viviendas hubiesen sido vendidas en proyecto o en construcción, los requisitos de los apartados anteriores también deberán cumplirse antes de proceder a su entrega a las personas compradoras, una vez que las viviendas estén finalizadas.

4. En segundas y ulteriores transmisiones de viviendas, la persona vendedora deberá hacerle entrega a la persona compradora, al menos, de la documentación indicada en las letras f), g) y h) del apartado 2 del presente artículo.

Sección 3.ª De los promotores y de su registro

Artículo 25. *Promotores.*

Tiene la condición de promotor en la Comunidad Autónoma de Galicia cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

Artículo 26. *Definición y naturaleza del Registro de Promotores de la Comunidad Autónoma de Galicia (RPG).*

1. A los efectos de fomentar la calidad del proceso edificatorio, de ofrecer mayores garantías y seguridad a las personas consumidoras y usuarias y de garantizar la transparencia en el mercado inmobiliario, se crea en la Comunidad Autónoma de Galicia un registro de promotores, en el que deberán inscribirse todas las personas físicas o jurídicas que realicen la actividad de promoción de la vivienda para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título, excepto las que se encuentren inscritas en un registro de similares características y con un nivel de información equiparable al del registro de promotores, siempre que acrediten debidamente esta inscripción.

2. El Registro de Promotores de la Comunidad Autónoma de Galicia (RPG) será un registro de naturaleza administrativa y carácter público, custodiado y gestionado por la consejería competente en materia de vivienda, bajo la dependencia directa del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

3. El Registro de Promotores de la Comunidad Autónoma de Galicia se llevará a través de medios informáticos, y permitirá su acceso por medios telemáticos. Toda la información de este registro será accesible de forma libre y gratuita.

Artículo 27. *Inclusión de promotores en el Registro de Promotores de la Comunidad Autónoma de Galicia.*

1. La condición de promotor se acreditará mediante la inscripción en el Registro de Promotores de la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. Los promotores, a los efectos de su inclusión en el Registro de Promotores de la Comunidad Autónoma de Galicia, deberán presentar una comunicación previa en los términos de lo indicado en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, en la que aportarán, por lo menos, los datos siguientes:

a) El nombre, domicilio social y fecha de constitución de la sociedad o de inicio de la actividad.

b) La relación de medios materiales y personales de los que dispone para la actividad que desarrolla.

c) La relación de obras ejecutadas en los últimos diez años y en curso de ejecución en la Comunidad Autónoma de Galicia, en el resto del Estado y en el ámbito internacional.

d) Las sanciones y resoluciones judiciales que hayan adquirido firmeza en materia de vivienda libre y protegida, contratación inmobiliaria y actividad urbanística.

e) Cualquier otro dato que el promotor considere relevante y que sea de interés para las personas consumidoras o usuarias de edificios y viviendas.

Artículo 28. *Organización y procedimiento.*

La organización, estructura, tipología de asientos y procedimiento de inscripción de los promotores en el registro se determinarán reglamentariamente.

CAPÍTULO V

De las fianzas de los contratos de arrendamiento de viviendas y predios urbanos

Artículo 29. *Constitución de la fianza.*

1. A la celebración del contrato de arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a uso distinto del de vivienda será obligatoria la exigencia y prestación de la fianza en metálico, en los términos establecidos por la legislación de arrendamientos urbanos y por la presente ley, sin perjuicio de cualquier otra garantía que las partes establezcan para garantizar el cumplimiento de las obligaciones arrendaticias.

2. La fianza equivaldrá a una mensualidad de renta en los arrendamientos de vivienda y a dos mensualidades de renta en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

3. En los arrendamientos de temporada, que conforme a la Ley de arrendamientos urbanos tendrán la consideración de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, la cuantía de la fianza será proporcional al plazo de duración del contrato, teniendo en cuenta que las dos mensualidades establecidas corresponden al contrato de un año de duración. A estos efectos, tienen la consideración de arrendamientos de temporada los de duración inferior a un año.

Artículo 30. *Depósito de la fianza.*

1. Las personas arrendadoras o subarrendadoras de fincas urbanas, se trate de arrendamientos de vivienda o de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, deberán depositar en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo las fianzas y sus correspondientes actualizaciones, las hubiesen o no percibido de las arrendatarias o de los arrendatarios, en los supuestos en que sean exigibles y en la cuantía establecida por la legislación vigente.

2. En los arrendamientos de industria o negocio, cuando impliquen también arrendamientos de local o de vivienda, la cuantía de la fianza a depositar será el equivalente a dos mensualidades del alquiler estipulado. De no haberse estipulado expresamente, de forma diferenciada, el importe de la renta, la fianza se exigirá por importe del 4 % del valor catastral asignado al inmueble referido a la fecha del contrato. Si el valor catastral no estuviese individualizado, se estimará en función de la superficie del local.

3. La persona arrendadora o subarrendadora deberá entregarle a la persona arrendataria una copia de la documentación justificativa del cumplimiento de la obligación de depositar la fianza o de su actualización en el plazo de un mes, a contar desde su ingreso en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 31. *Excepciones.*

1. Están exceptuadas de la obligación de prestar fianza las administraciones públicas, sus organismos autónomos, las entidades de derecho público y los demás entes públicos dependientes de ellas cuando la renta deba ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos. Estos casos se exceptúan, igualmente, de la obligación del depósito de fianza.

2. No será exigible el depósito de la fianza en los arrendamientos de temporada de duración igual o inferior a un mes.

Artículo 32. *Fianza de contratos de suministros y servicios.*

Las empresas, entidades o administraciones públicas que presten suministros o servicios, cualquiera que sea el número de personas suscriptoras y la importancia de los núcleos de población, deberán depositar en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo las fianzas que por cualquier concepto se les exijan a las personas suscriptoras en la celebración de contratos que afecten a las viviendas y a los demás predios urbanos.

Artículo 33. *Naturaleza del depósito.*

1. El depósito obligatorio de las fianzas tendrá la consideración de ingreso de derecho público del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

2. El depósito será gratuito y no devengará intereses.

3. El importe de las fianzas depositadas podrá ser destinado a inversiones para la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas protegidas de promoción pública, a actuaciones directas en núcleos antiguos o sujetos a un proceso de renovación urbana, a la dotación de fondos de cooperación con los ayuntamientos para el impulso de actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, así como para la adquisición y promoción de vivienda de nueva construcción, a medidas de fomento del alquiler y a políticas de fomento del derecho a la vivienda previstas en esta ley, siempre que quede garantizada la devolución de las fianzas que sean reclamadas en el tiempo y forma que proceda.

Artículo 34. *Formas de depósito de las fianzas.*

1. El depósito de las fianzas se podrá realizar, según se determine reglamentariamente, en alguno de los siguientes modos:

a) En régimen general, mediante documento de autoliquidación a través de la página web del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, o directamente en las oficinas de ese organismo.

b) Mediante régimen de concierto con arrendadores, empresas de suministros y servicios o personas físicas o jurídicas propietarias de inmuebles o administradoras de fincas urbanas, en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

2. En todo caso, para tener acceso al régimen de concierto, será necesario que medie resolución expresa por parte de la Administración que autorice dicho régimen, y el silencio administrativo tendrá efectos desestimatorios para las personas solicitantes.

Artículo 35. *Actualización de la fianza.*

1. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Sin embargo, cada vez que el arrendamiento se prorrogue, la persona arrendadora podrá exigir que la fianza sea incrementada, o la persona arrendataria, que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad, en el caso de viviendas, o a dos, en el caso de uso distinto al de viviendas, de la renta vigente en el momento de la prórroga.

2. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años se regirá por lo que estipulen las partes al efecto. A falta de pacto específico, lo acordado sobre la actualización de la renta se presumirá acordado también para la actualización de la fianza.

3. Las personas arrendadoras deberán notificar al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo que la actualización se produjo, y depositar la diferencia entre el importe depositado en su día y el importe actualizado, o solicitar, en su caso, su devolución.

Artículo 36. *Devolución de la fianza.*

1. Extinguido el contrato, las personas depositantes podrán solicitar la devolución de la fianza en la forma en que se establezca reglamentariamente.

2. Si transcurrido un mes desde la finalización del contrato la Administración no hubiese procedido a la devolución de la cantidad depositada, esta devengará el interés legal correspondiente. La solicitud de cancelación presentada fuera del plazo que reglamentariamente se determine, que no se presente o que se aporte de forma incompleta la documentación requerida por la Administración exonerará a esta del pago del interés legal.

Artículo 37. *Ingreso de la fianza fuera de plazo.*

1. El plazo para realizar el depósito será el determinado reglamentariamente.

2. El ingreso fuera de plazo dará lugar al incremento de la fianza en el importe correspondiente al interés legal vigente hasta la fecha en la que se realice el depósito, sin perjuicio de la sanción que, en su caso, pudiese corresponder.

3. En el supuesto de regularización de la demora en el ingreso de la fianza de manera voluntaria y sin requerimiento previo por parte de la Administración, no se impondrá sanción, sin perjuicio del abono de los intereses legales por el tiempo en que se demorase el ingreso.

Artículo 38. *Recaudación en vía de apremio.*

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá utilizar la vía ejecutiva para el ingreso de las fianzas no depositadas y de las sanciones que se deriven del incumplimiento de la obligación de depósito.

Artículo 39. *Controversia entre las personas contratantes.*

La Administración autonómica no resultará afectada por las controversias y la exigencia de responsabilidades que se puedan suscitar a causa del arrendamiento, que quedarán reservadas a la jurisdicción ordinaria.

Artículo 40. *Depósito de fianzas por entidades de intermediación inmobiliaria.*

En caso de que los arrendamientos sean gestionados a través de entidades que profesionalmente se dediquen a la intermediación inmobiliaria, estas deberán informar por escrito a las personas arrendadoras de la obligación de efectuar el depósito previsto en el presente capítulo.

Artículo 41. *Convenios con colegios profesionales.*

Para la gestión y depósito de las fianzas, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá establecer convenios de colaboración con colegios profesionales, en el seno de los cuales se establecerán los mecanismos y requisitos específicos para que estos puedan actuar, y se regularán las obligaciones y los derechos recíprocos en ejecución de lo dispuesto en la presente ley.

CAPÍTULO VI

Licencia de primera ocupación y declaración de obra nueva

Artículo 42. *La licencia de primera ocupación.*

(Suprimido).

Artículo 43. *Servicios.*

(Suprimido).

Artículo 44. *Declaración de obra nueva.*

Las notarias y los notarios y las registradoras y los registradores de la propiedad exigirán, para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva finalizada que acredite el otorgamiento de la licencia urbanística, la expedición de la certificación final de obra y el otorgamiento de la licencia de primera ocupación. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, las notarias y los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como la certificación expedida por el técnico competente acreditativa de que la obra se ajusta al proyecto que fue objeto de dicho acto administrativo.

TÍTULO II

De las viviendas protegidas y de otras actuaciones protegidas

CAPÍTULO I

Clasificación de las viviendas protegidas

Sección 1.ª De la clasificación de las viviendas protegidas

Artículo 45. *Clases de viviendas protegidas.*

Las viviendas protegidas, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia, se clasifican en:

1. Viviendas de promoción pública (VPP).
2. Viviendas de protección autonómica (VPA).

Sección 2.ª Viviendas de promoción pública (VPP)

Artículo 46. *Concepto.*

1. Es vivienda protegida de promoción pública (VPP) la que el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo promueva como tal o a la que le otorgue esta calificación y que cumpla los requisitos que se establezcan reglamentariamente, y se adjudicará conforme a un procedimiento reglado, normativamente establecido.

2. Solo podrán ser personas adjudicatarias de las viviendas de promoción pública las personas físicas que reúnan los requisitos que reglamentariamente se establezcan, salvo lo previsto en el apartado 4 del artículo 50 de la presente ley.

3. Las viviendas de promoción pública se destinarán, en todo caso, a domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarias o adjudicatarios, sin que en ningún caso se puedan destinar a segunda residencia ni a ningún otro uso, excepto en los casos que reglamentariamente se determinen, para posibilitar el uso por la Administración pública como vivienda temporal de colectivos con necesidades especiales.

Artículo 47. *Modalidades de promoción pública de viviendas.*

La promoción pública podrá llevarse a cabo mediante:

a) La construcción de viviendas nuevas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

b) La adquisición de viviendas nuevas, en fase de proyecto, de construcción o acabadas, que cumplan los requisitos que se establezcan para su calificación. A tal efecto se considerarán viviendas nuevas acabadas aquellas que no hubiesen sido ocupadas en el plazo que se determine reglamentariamente.

c) La adquisición de viviendas para su rehabilitación o renovación con destino a la promoción pública en los términos señalados en el artículo 96.

d) La rehabilitación, reposición o recuperación para el patrimonio del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo de viviendas de promoción pública.

e) Cualquier otra forma de adquisición de viviendas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

f) La calificación por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo de viviendas promovidas por cualquier otro promotor público.

g) La forma concertada, con cualquier promotor público o privado, de viviendas que sean calificadas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Estas viviendas tendrán la calificación de viviendas protegidas de promoción pública concertadas.

Artículo 48. *Viviendas protegidas de promoción pública concertadas.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá establecer formas de colaboración o concierto con personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, para satisfacer las necesidades de vivienda de promoción pública en aquellos municipios donde, según el

Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, exista una demanda acreditada de este tipo de vivienda.

2. De conformidad con el procedimiento y cumpliendo las condiciones de calidad y precio máximo de venta que se establezcan reglamentariamente, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá calificar como viviendas de promoción pública las viviendas promovidas por un promotor público o privado, con el objeto de adjudicarlas entre las personas inscritas en el citado registro y de otorgarles, en su caso, las ayudas que se establezcan reglamentariamente para las personas adquirentes.

3. Estas viviendas estarán sometidas al mismo régimen jurídico que las promovidas directamente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 49. *Gestión de las viviendas protegidas de promoción pública con fines de inserción o asistenciales.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en cumplimiento de las políticas de inclusión y cohesión social, podrá establecer líneas concretas de actuación o formas de colaboración con administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro que lleven a cabo actividades y programas de carácter social, para que puedan disponer de viviendas y destinarlas a personas que requieran especial atención por sus circunstancias personales, económicas o sociales.

2. Igualmente, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá colaborar con entidades sin ánimo de lucro que desarrollen programas de carácter social en el ámbito de la vivienda, con acreditada experiencia en la búsqueda de vivienda y mediación social, para facilitar la gestión de todas o parte de las viviendas de una promoción de su titularidad, incluyendo el cobro de los alquileres, gastos de comunidades, tasas y suministros que le corresponda pagar a la persona adjudicataria de la vivienda, la mediación vecinal y el acompañamiento social. La formalización de esta colaboración se ajustará a la normativa que le resulte de aplicación, en atención a la naturaleza jurídica que resulte de las obligaciones y derechos que, en cada caso, se recojan en el correspondiente instrumento jurídico.

Artículo 50. *Modos de acceso.*

1. El acceso a las viviendas de promoción pública podrá realizarse mediante compraventa, derecho de superficie, acceso diferido a la propiedad, arrendamiento, arrendamiento con opción de compra o cualquier otro título admitido en el ordenamiento jurídico vigente.

2. El procedimiento y los requisitos para la adjudicación de las viviendas de promoción pública será desarrollado reglamentariamente y se ajustará a los principios de objetividad, transparencia, publicidad y concurrencia.

3. Queda prohibido el subarrendamiento o la cesión del uso, por parte de la persona adjudicataria, a una tercera persona de esta clase de viviendas, salvo los supuestos previstos reglamentariamente para los casos en los que el adjudicatario sea una administración pública o una entidad pública o privada sin ánimo de lucro con personalidad jurídica propia.

4. Excepcionalmente, por razones de interés público o social, podrán adquirir las viviendas de promoción pública las administraciones públicas, y podrán ser utilizadas por las personas jurídicas, públicas o privadas, sin ánimo de lucro, que cumplan con las condiciones establecidas reglamentariamente.

5. Para la venta en segunda transmisión de las viviendas de promoción pública promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo será necesario acompañar a la escritura de venta un certificado emitido por el citado organismo que acredite que la vivienda está totalmente pagada y que el contrato fue visado.

Artículo 51. *Viviendas de promoción pública en copropiedad.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o cualquier entidad local, para mejorar y facilitar las posibilidades de acceso a la vivienda de los sectores con mayores dificultades, podrá establecer contratos de copropiedad con las personas adjudicatarias de las viviendas de promoción pública como ayuda a la adquisición de una vivienda.

2. El valor de la participación en la propiedad de la vivienda por parte de la Administración pública no podrá superar en ningún caso el 40 % del coste de la vivienda y de sus anexos. Esta participación deberá figurar necesariamente en los correspondientes contratos de copropiedad.

3. Los gastos de conservación, mantenimiento y rehabilitación, los tributos, seguros y cuotas de comunidad serán asumidos por las personas adjudicatarias de las viviendas, así como cualquier otro que legalmente le corresponda a la propiedad.

4. Las personas beneficiarias de los contratos de copropiedad podrán adquirir en cualquier momento la parte de la propiedad correspondiente al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o a la entidad local. En todo caso, mientras se mantenga el contrato de copropiedad, las viviendas estarán sujetas al régimen legal de las viviendas protegidas de promoción pública, aunque ya hubiese vencido el plazo señalado como período de protección para este tipo de viviendas.

5. La transmisión por la persona propietaria de su cuota de propiedad de la vivienda estará sometida a los mismos requisitos y limitaciones que los establecidos con carácter general para la transmisión de las viviendas de promoción pública. Será, por lo tanto, de aplicación lo establecido en el capítulo III del título II de la presente ley relativo a los derechos de la Administración en la transmisión de las viviendas protegidas.

6. Reglamentariamente se establecerán el contenido y condiciones de los contratos de copropiedad; el porcentaje de propiedad de la vivienda que, en función de sus circunstancias personales, familiares y económicas, deberá asumir la persona adjudicataria; el modo de ejercitar la adquisición de la parte de la propiedad correspondiente a la Administración pública y la valoración de la misma en función del momento en el que se produzca.

Artículo 52. *Parque público de viviendas del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.*

1. Se entiende por parque público de viviendas del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo el conjunto de las viviendas protegidas que dicho organismo califique como viviendas de promoción pública (VPP), así como las que adquiera por cualquier título, y cuya finalidad sea atender a las necesidades de vivienda de las personas que cumplan con los requisitos fijados reglamentariamente.

2. **(Derogado).**

Artículo 53. *Conservación, administración y aseguramiento.*

1. Las personas adjudicatarias de viviendas de promoción pública asumirán los deberes de uso, conservación y mantenimiento de estas establecidos con carácter general por la presente ley, así como los que se derivan de la legislación urbanística, de arrendamientos urbanos y de las ordenanzas municipales que, en su caso, le sean de aplicación. Asimismo, deberán suscribir obligatoriamente un seguro que cubra, como mínimo, el riesgo de incendio.

2. Para facilitar la administración y conservación de los edificios y de las viviendas de promoción pública, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo promoverá y exigirá la constitución de las oportunas comunidades de propietarios o de las juntas administradoras, en atención al régimen de adjudicación de las viviendas.

3. Reglamentariamente se determinarán la forma de constitución y funcionamiento de las juntas administradoras, así como la participación de las personas adjudicatarias de viviendas de promoción pública en régimen de alquiler y de las restantes formas de cesión del uso en las citadas juntas.

Artículo 54. *Pago de las viviendas de promoción pública y aplazamientos de pago.*

1. En los contratos en que se formalice la adjudicación de las viviendas de protección pública (VPP) que pertenezcan al parque público de viviendas del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS), además de las cláusulas obligatorias previstas en el artículo 68, figurará la contraprestación que deberá abonar la persona adjudicataria, que tendrá la consideración de ingreso de derecho público, así como el plazo en que deberá hacerse efectivo su ingreso.

Si la contraprestación a que se refiere el apartado anterior no se hiciera efectiva en el plazo establecido, el IGVS liquidará la deuda pendiente de ingreso junto con los intereses de

demora correspondientes. Los actos administrativos de liquidación de la deuda serán debidamente notificados y contendrán los medios de pago, las consecuencias del impago y los medios de impugnación que proceda interponer contra ellos. Serán susceptibles de reclamación económico-administrativa, en el plazo de un mes y de conformidad con la normativa reguladora correspondiente, ante la Junta Superior de Hacienda, sin perjuicio del derecho a interponer previamente, con carácter potestativo, recurso de reposición previo a la vía económico-administrativa ante el órgano que dictó el acto liquidatorio.

2. El cobro de las deudas de las personas adjudicatarias de las viviendas del parque público de VPP del IGVS podrá exigirse mediante el procedimiento de apremio. El procedimiento de apremio le corresponderá al órgano o entidad de la Administración tributaria de la consejería competente en materia de hacienda.

3. Excepcionalmente, en el caso de imposibilidad acreditada de pago de la vivienda de promoción pública por una situación transitoria de precariedad económica, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá conceder, previa petición de la persona interesada, aplazamientos o fraccionamientos de pago en el período voluntario de ingreso, conforme a las condiciones que se determinen reglamentariamente.

4. La resolución mediante la cual se conceda el aplazamiento contendrá la liquidación de la cantidad aplazada, de los intereses que correspondan, el vencimiento o vencimientos en que deban realizarse los ingresos de los plazos, los medios de pago, las consecuencias del impago de los plazos, que serán las reguladas en la normativa tributaria, así como los medios de impugnación que procedan contra ella. Contra la resolución podrá presentarse recurso en la vía económico-administrativa ante la Junta Superior de Hacienda, sin perjuicio del derecho a interponer previamente, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el órgano que dictó el acto. Transcurrido el plazo para la realización del pago en el período concedido sin que este se haya producido, se producirán los efectos regulados en la normativa tributaria y se exigirá la cantidad correspondiente por la vía de apremio.

Artículo 55. *Locales en edificios de viviendas de promoción pública.*

1. Los locales, edificaciones y servicios complementarios de las viviendas protegidas de promoción pública, siempre que la normativa urbanística lo permita, podrán ser destinados a usos de oficinas, comerciales, sanitarios, asistenciales, culturales, deportivos u otros de interés público o de interés para la comunidad.

2. El procedimiento y la forma de cesión a título gratuito u oneroso de estos locales se determinarán reglamentariamente. Entre otros supuestos, podrá cederse el uso gratuito a entidades prestadoras de servicios sociales durante diez años prorrogables, por causas debidamente motivadas en el expediente.

3. Además de las previsiones que reglamentariamente se establezcan en relación con la adjudicación directa, en todo caso podrán ser adquiridos o arrendados directamente los locales, edificaciones y servicios complementarios cuando quien compre o arrende sea otra administración pública o entidad de derecho público vinculado a ella y cuando su destino sean servicios de interés público o de utilidad social.

4. En el supuesto de que sea preciso hacer obras de acondicionamiento en los locales que se adjudiquen en régimen de alquiler, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá establecer un período de carencia en el pago de las rentas de hasta tres años.

Sección 3.ª De la vivienda de protección autonómica (VPA)

Artículo 56. *Concepto.*

1. Son viviendas de protección autonómica (VPA) las viviendas protegidas promovidas por un promotor público o privado en ejecución de políticas públicas de vivienda y que, cumpliendo los requisitos que se establezcan reglamentariamente, sean calificadas como tales por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

2. También son viviendas de protección autonómica (VPA) las promovidas para uso propio por comunidades de propietarios, cooperativas de viviendas, asociaciones legalmente constituidas o por una persona individual con el fin de que constituya su residencia habitual y permanente, y que califique como tales el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 57. *Régimen jurídico.*

1. Únicamente las personas físicas podrán ser adjudicatarias y usuarias de las viviendas de protección autonómica.

2. Reglamentariamente se determinarán los tipos de viviendas de protección autonómica y el régimen jurídico de estas.

Artículo 58. *Situaciones excepcionales.*

Transcurridos tres años desde la calificación definitiva como viviendas de protección autonómica, siempre que se acredite fehacientemente en el expediente el cumplimiento del procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas por el sistema establecido reglamentariamente y no fuese posible su adjudicación por falta de personas adjudicatarias, el promotor podrá solicitar al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo que, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente, autorice, para la totalidad o parte de la promoción, en función de las viviendas que no se llegasen a adjudicar, la excepción del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas protegidas, siempre que la vivienda se destine a domicilio habitual y permanente y se mantengan los precios máximos de venta o renta durante la vigencia del régimen de protección. El promotor deberá proceder a la devolución de las ayudas que hubiese recibido correspondientes a esas viviendas. Esta autorización se hará constar en la resolución de calificación definitiva, mediante diligencia.

CAPÍTULO II

Del régimen general de las viviendas protegidas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 59. *La calificación de las viviendas protegidas.*

1. Los agentes promotores de viviendas que pretendan su calificación como viviendas protegidas presentarán ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la solicitud de calificación provisional de vivienda protegida, acompañada de la documentación que se establezca reglamentariamente.

2. Finalizadas las obras de construcción o rehabilitación, el agente promotor solicitará la calificación definitiva ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y aportará la documentación que se establezca reglamentariamente.

3. La Administración deberá dictar resolución expresa tanto sobre la calificación provisional como sobre la definitiva y notificársela a la persona interesada en el plazo máximo de dos meses, que se contarán a partir de la fecha en que la solicitud haya entrado en un registro del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Transcurrido este tiempo sin que se haya notificado resolución expresa, se podrá entender desestimada por silencio administrativo.

En el caso de advertirse deficiencias subsanables que impidan el otorgamiento de la calificación provisional o definitiva, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá señalar el plazo y las condiciones para proceder a su subsanación, y quedará mientras tanto interrumpido el plazo para resolver.

La eficacia de las calificaciones provisionales y definitivas de las viviendas se limita a la verificación y constatación del cumplimiento de los requisitos exigidos normativamente para obtener, efectivamente, la calificación de viviendas protegidas, sin que en ningún caso implique la verificación del cumplimiento de la normativa urbanística y técnica que deba ser revisada por los ayuntamientos para otorgar las correspondientes licencias.

4. La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al agente promotor supondrá, además de las sanciones que correspondan, la devolución, en su caso, de las ayudas percibidas como consecuencia de la calificación provisional como vivienda protegida con los intereses legales desde la fecha de su percepción. Las personas adquirentes de las viviendas podrán optar por resolver los contratos o por solicitarle a la Administración autonómica la rehabilitación del expediente a su favor, y se comprometen a subsanar las deficiencias que motivaron la denegación. En este caso, se deducirán del precio que deba

abonarse al agente promotor las cantidades invertidas por las personas adquirentes en la subsanación de las deficiencias.

Artículo 60. *Duración del régimen de protección.*

1. El régimen de protección de las viviendas protegidas de promoción pública y de las viviendas protegidas de protección autonómica construidas en un suelo desarrollado por un promotor público, así como de las viviendas protegidas promovidas o rehabilitadas por entidades participadas mayoritariamente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, tendrá duración permanente.

2. Para el resto de las viviendas protegidas, la duración del régimen legal de protección será de treinta años desde la fecha de su calificación definitiva, salvo que se trate de promociones que se califiquen como viviendas de protección autonómica con destino a alquiler, en cuyo caso será de quince años.

3. En el supuesto de que las viviendas protegidas se acojan a financiación o a ayudas estatales en cuya normativa reguladora se establezca una duración del régimen de protección superior a la prevista en el apartado anterior, se aplicará lo que disponga dicha normativa.

Artículo 61. *Extinción del régimen de protección y descalificación.*

1. El régimen de protección de las viviendas se extingue por el transcurso del plazo de duración del régimen jurídico de protección.

2. El transcurso del plazo de duración del régimen de protección en las viviendas de protección autonómica determinará la extinción del régimen de protección de la vivienda, que, sin necesidad de declaración administrativa, se considerará libre a todos los efectos si, transcurridos seis meses desde el cumplimiento del plazo de duración del régimen de protección, no consta en el Registro de la Propiedad ningún asiento contradictorio. En estos casos, las registradoras o registradores cancelarán de oficio las notas marginales relativas al régimen de protección.

3. Las viviendas protegidas no podrán ser objeto de descalificación mientras dure su régimen legal de protección.

Artículo 62. *Superficie.*

1. Las viviendas protegidas no podrán superar los 120 metros cuadrados de superficie útil.

2. Con la limitación señalada en el apartado anterior, reglamentariamente podrá determinarse la superficie útil máxima para cada tipo de vivienda protegida, así como la de sus anexos y, en su caso, la superficie máxima objeto de financiación calificada.

Artículo 63. *Personas beneficiarias.*

1. Podrán acceder a una vivienda protegida, en régimen de dominio o derecho de uso o disfrute, *inter vivos,* en primera o ulteriores transmisiones, a título oneroso o gratuito, voluntariamente o en vía ejecutiva, las personas residentes en Galicia, así como las personas emigrantes retornadas que, careciendo de una vivienda en propiedad, acrediten los ingresos que se concreten mediante acuerdo del Consejo de la Xunta de Galicia y cumplan los requisitos que reglamentariamente se establezcan para el acceso a este tipo de viviendas.

2. En los casos de liquidación de la sociedad de gananciales o de cualquier otro régimen económico matrimonial y de parejas de hecho legalmente constituidas, cuando la vivienda que les hubiese sido adjudicada se atribuya a uno de los cónyuges, no será necesario el cumplimiento de dichos requisitos.

3. En los supuestos de adquisiciones mortis causa, entendiéndose incluidos en este supuesto los pactos sucesorios, cuando la nueva persona propietaria no reúna las condiciones y los requisitos específicos para acceder a las viviendas sujetas a algún régimen de protección, deberá transmitirlas en el plazo de seis meses a quien cumpla las condiciones establecidas en la normativa para cada tipo de vivienda. Si la vivienda estuviese calificada como de protección autonómica, podrá optar por arrendarla con las mismas condiciones.

Cuando el derecho de adquisición de la vivienda por sucesión mortis causa se refiera a una persona menor no emancipada, no le será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior.

4. En el supuesto de que, después de producida la adjudicación de la vivienda protegida y antes de la firma del correspondiente contrato, falleciese la persona adjudicataria, se podrán subrogar en esta condición de persona adjudicataria los miembros de la unidad familiar o de convivencia que figuren en la solicitud formulada, y se aplicará, en su caso, y a los efectos de designar a la persona adjudicataria, la orden de prelación establecida en la legislación de arrendamientos urbanos.

Artículo 64. *Situaciones excepcionales en el régimen de acceso.*

1. Excepcionalmente, podrán acceder a una vivienda protegida las personas que sean propietarias de otra vivienda cuando esté sujeta a expediente de expropiación forzosa, las personas separadas o divorciadas que se encuentren al corriente en el pago de las pensiones alimenticias y compensatorias y que hayan sido privadas del uso de la vivienda por sentencia o convenio regulador y las que ocupen alojamientos provisionales como consecuencia de actuaciones de emergencia o remodelaciones urbanas que impliquen la pérdida de su vivienda o cualquier otra situación excepcional declarada por el organismo competente en materia de vivienda.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 50 y en el apartado 1 del artículo 57, también podrán adquirir por dación en pago una vivienda protegida las entidades de crédito que, con respecto a las viviendas, hubiesen formalizado préstamo hipotecario, con el fin de evitar mayores gastos a los propietarios, con la obligación de destinarlas exclusivamente a la finalidad y a los destinatarios que determine el régimen jurídico aplicable a ellas, de conformidad con lo previsto en su calificación como viviendas protegidas.

Artículo 65. *Destino y ocupación.*

1. Las viviendas protegidas, durante la vigencia de su régimen jurídico previsto en la presente ley y en su normativa de desarrollo, deberán destinarse a domicilio habitual y permanente de las personas adquirentes, adjudicatarias, promotoras individuales para uso propio o de las arrendatarias, en caso de que se promuevan para alquiler, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o a cualquier otro uso, salvo en los casos previstos en la presente ley. No perderán tal carácter por el hecho de que se ejerza o desarrolle en ellas una profesión o un oficio compatible con el uso residencial y siempre que se cuente con la autorización del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Dicha autorización no exime a la persona interesada de recabar los restantes permisos, licencias o autorizaciones contemplados en la normativa vigente.

2. Las viviendas protegidas se ocuparán en los plazos que reglamentariamente se determinen, salvo que medie justa causa debidamente acreditada y autorizada por la Administración.

Artículo 66. *Precio de venta o renta.*

1. Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición o de arrendamiento de viviendas protegidas en primera o posteriores transmisiones, con independencia de su fecha de calificación, estará sujeto a un precio de venta o renta máximo que será fijado mediante acuerdo del Consejo de la Xunta de Galicia, en atención a la localización de las promociones, la superficie útil de las viviendas y sus anexos, así como los costes de la construcción o la situación del mercado inmobiliario.

En dicho acuerdo se establecerán los precios finales de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública y sus anexos, para lo cual podrán fijarse deducciones en los precios de venta y renta en función de la situación económico-social de las personas adjudicatarias.

En el supuesto de promociones de viviendas protegidas de protección autonómica calificadas para arrendamiento, el precio máximo de la renta será el fijado en su calificación. Este precio máximo será actualizado anualmente de acuerdo con el incremento que experimente el IPC, sin que en ningún caso pueda superar el 3 % anual.

2. Queda prohibido a la persona vendedora o arrendadora de una vivienda sujeta a cualquier régimen de protección la percepción de cualquier tipo de sobreprecios, cantidades o primas de especie alguna, superiores a los legalmente fijados como precios máximos de venta o renta, incluso por mejoras, obras o instalaciones complementarias distintas a las que figuren en el proyecto de obra de la referida vivienda. Esta prohibición se extiende al mobiliario que se integre o se sitúe en la vivienda por la persona vendedora.

3. La venta de una vivienda protegida no podrá, en ningún caso, imponer la exigencia de adquisición de un anexo no vinculado a la vivienda o de una superficie del edificio que no esté sujeta a la calificación. En los supuestos de promoción por cooperativas, no se les podrá repercutir ni exigir a las socias o socios, por dichos anexos no vinculados o superficies del edificio no sujetas a calificación, más costes que los efectivamente derivados de su propia construcción.

4. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas o estipulaciones que establezcan precios superiores a los máximos autorizados en la normativa aplicable, debiendo entenderse tales estipulaciones referidas al precio o renta máximos legales aplicables.

Artículo 67. *Limitaciones de la facultad de disponer.*

1. El régimen de disposición de las viviendas protegidas queda sujeto a las limitaciones establecidas en la presente ley y en las normas que la desarrollen.

2. Reglamentariamente se determinará el plazo en el que las viviendas protegidas podrán transmitirse inter vivos. En cualquier caso, la persona adquirente deberá cumplir los requisitos establecidos para ser persona adjudicataria de viviendas protegidas.

En situaciones excepcionales debidamente justificadas y previstas reglamentariamente, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá autorizar la transmisión de la vivienda antes del transcurso del plazo establecido, y, en su caso, se exigirá la cancelación previa del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas directas recibidas de la Administración, con los intereses legales correspondientes.

3. Las viviendas protegidas promovidas para alquiler podrán ser vendidas, de manera individualizada o por promociones completas, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y en las condiciones fijadas reglamentariamente.

Las nuevas personas propietarias, que tendrán que destinar las viviendas a alquiler, se subrogarán en los derechos y obligaciones de las anteriores personas propietarias.

Artículo 68. *Cláusulas obligatorias y visado de contratos.*

Los contratos de arrendamiento y de transmisión de las viviendas protegidas deberán contener las cláusulas que se determinen reglamentariamente y presentarse para su visado ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo mientras dure su régimen legal de protección.

Artículo 69. *Registro de la propiedad.*

Las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer que resulten de la calificación como vivienda protegida de acuerdo con la normativa aplicable deberán constar en la correspondiente escritura pública, y se consignarán en el registro de la propiedad en el respectivo asiento registral, para lo cual se deberá aportar el contrato visado o certificado del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 70. *Arbitraje.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Galicia fomentará la inclusión de cláusulas en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas protegidas que posibiliten la resolución de las controversias que pudiesen originarse en el cumplimiento de tales contratos mediante arbitraje, que se regulará de conformidad con su normativa de aplicación.

Artículo 71. *Adquisición de derechos o facultades derivados de los regímenes jurídicos de protección de viviendas.*

En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo derechos o facultades derivados de los regímenes jurídicos de protección de viviendas, en contra de lo dispuesto en la presente ley y en sus disposiciones de desarrollo.

Artículo 72. *Suelo para viviendas protegidas.*

1. En el ámbito de la legislación de ordenación del territorio, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá impulsar y elaborar los instrumentos de ordenación necesarios y adoptar las medidas pertinentes para crear reservas de suelo residencial con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

2. El precio de adjudicación de los suelos de titularidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y de las entidades participadas mayoritariamente por el sector público autonómico será el fijado en los correspondientes pliegos que rigen el concurso público de adjudicación, garantizando la viabilidad económica de la promoción, en atención a los precios máximos de las viviendas protegidas, a su localización y al régimen a que se destinen las viviendas que se edifiquen sobre dichos suelos.

3. En el supuesto de que el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en el desarrollo de una actuación de suelo residencial, adquiera o permute viviendas incompatibles con la nueva ordenación, las personas propietarias o usufructuarias, siempre que residan en estas viviendas, podrán acceder directamente a las parcelas de uso residencial para construcción de vivienda unifamiliar o a las viviendas protegidas que se promuevan en el ámbito sin necesidad de tener que cumplir los requisitos de acceso a estas viviendas, que deberán, en todo caso, destinar a residencia habitual y permanente.

4. En caso de que los ayuntamientos cedan gratuitamente al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, o a las entidades participadas mayoritariamente por el sector público autonómico, el suelo preciso para la promoción de viviendas protegidas de promoción pública, podrá cederse a los ayuntamientos en cuestión, como única contraprestación y siempre que así lo soliciten, la totalidad o parte de los locales comerciales que, en su caso, se construyan en dicha promoción pública.

Igualmente, en este supuesto también podrán adjudicarse directamente en venta a los ayuntamientos hasta un 20 % de las viviendas protegidas de promoción pública resultantes y sus anexos, por el precio de su coste de construcción. Dicho porcentaje se calculará para cada concreta promoción en función de la situación económico-social de las personas adjudicatarias.

Para proceder a esta adjudicación directa es preciso que el ayuntamiento lo solicite expresamente, acreditando la necesidad de disponer de estas viviendas para atender los casos de especial necesidad. Una vez constatada la conveniencia de la medida, corresponderá a la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, o al consejo de administración de la entidad participada por el sector público autonómico, acceder a la enajenación solicitada.

5. En el caso de locales comerciales situados en un suelo desarrollado por un promotor público o destinado por el planeamiento a vivienda protegida, cuando la persona adjudicataria del local pretenda modificar el uso comercial por un uso residencial deberá, con carácter previo, cumplir con los siguientes requisitos:

a) Deberá solicitar y obtener la pertinente autorización de cambio de uso al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

b) La vivienda resultante deberá ser calificada como vivienda protegida, una vez constatado el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa en vigor.

Sección 2.ª Adjudicación de las viviendas protegidas

Artículo 73. *Del Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia.*

1. Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo dispondrá de un Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, en el que se consignarán

todos los datos relativos a la demanda de vivienda protegida en la Comunidad Autónoma, con el fin de facilitar la gestión y coordinación de las políticas públicas de vivienda y de suelo para la vivienda protegida, garantizar la aplicación de los principios de publicidad, transparencia y concurrencia en los procedimientos de adjudicación y contribuir a la programación de las iniciativas privadas en materia de vivienda protegida.

2. El registro tendrá carácter administrativo y será público. Reglamentariamente se determinarán el procedimiento y los requisitos para la inscripción, modificación y cancelación de los datos del registro, así como los procedimientos de adjudicación.

3. Para la inscripción en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia será suficiente una declaración responsable en la que la persona interesada manifieste cumplir con los requisitos exigidos para el acceso a una vivienda protegida. No obstante, el efectivo cumplimiento de estos requisitos deberá acreditarse en el procedimiento de adjudicación de las viviendas.

Será obligación de la persona demandante comunicar cualquier cambio que se haya producido en sus circunstancias durante el período de inscripción. El incumplimiento de esta obligación, una vez acreditada, supondrá la baja automática en el registro, con la imposibilidad de realizar una nueva inscripción durante el plazo de un año.

Asimismo, supondrá la baja automática, con la imposibilidad de realizar una nueva inscripción durante el plazo de un año, cuando la persona adjudicataria de una vivienda en un sorteo de una promoción renuncie a ella sin concurrir ninguna de las causas justificadas recogidas en la normativa vigente, de acuerdo con la normativa de desarrollo del registro.

4. Estarán exentas de la obligación de inscripción en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia las personas que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Personas promotoras de viviendas para uso propio, incluyendo las promovidas por cooperativas de viviendas, comunidades de personas propietarias o asociaciones legalmente constituidas, cuando el número de viviendas coincida con el número de personas promotoras o adjudicatarias. En otro caso, deberán solicitar el correspondiente sorteo entre las personas demandantes inscritas en dicho registro.

b) En los supuestos de realojos urbanísticos en que la persona promotora solicite la adjudicación de viviendas de la promoción a favor de las personas con pleno derecho a realojo.

Artículo 74. *Reservas.*

1. En cada procedimiento de adjudicación, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá reservar viviendas para ser adjudicadas a las unidades familiares o de convivencia que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Movilidad reducida de alguna de las personas integrantes de la unidad familiar o convivencial con un grado de minusvalía reconocida igual o superior al 33 %.

b) Familias numerosas o unidades convivenciales de tres o más hijas o hijos.

c) Familias o unidades convivenciales monoparentales.

d) Familias o unidades convivenciales cuya persona titular tenga menos de 36 años o más de 65.

e) Mujeres víctimas de violencia de género.

f) La concurrencia de cualquier otra circunstancia considerada de atención preferente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

2. La suma de todas las reservas no podrá superar el 30 % de las viviendas ofertadas, excepto en los supuestos especiales derivados de programas específicos de interés público o de integración social, que se regirán por lo dispuesto en su reglamentación propia, así como las excepciones derivadas de la atención a las mujeres víctimas de violencia de género o en el supuesto de que se destinen viviendas a la juventud.

Artículo 74 bis. *Procedimiento extraordinario de adjudicación directa de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.*

1. Las viviendas de promoción pública de titularidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrán adjudicarse directamente, previa tramitación del procedimiento extraordinario previsto en este artículo, siempre que se trate de satisfacer las necesidades urgentes de vivienda de aquellas personas que no puedan acogerse a otro programa del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Pérdida de la vivienda habitual como consecuencia de catástrofes naturales, daños u otros supuestos análogos de fuerza mayor.
b) Especial vulnerabilidad social o riesgo de exclusión.
c) Mujeres víctimas de violencia de género en situación de precariedad económica que hayan cesado la convivencia con el agresor en el intervalo temporal que comprende los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de emisión del informe de los servicios sociales municipales que conste en el expediente para la adjudicación directa de la vivienda, así como las hijas e hijos menores de 30 años de las víctimas mortales por violencia de género, cualquiera que sea la naturaleza de su filiación, que se encontrasen en una situación de dependencia económica de la madre o del agresor en el momento del fallecimiento de la víctima.
d) Las que se establezcan en base a otras circunstancias extraordinarias que se determinen en los programas específicos de acceso a la vivienda protegida que apruebe la Administración autonómica.

2. El procedimiento de adjudicación se iniciará por acuerdo de la Comisión Provincial de la Vivienda, por propia iniciativa de dicha comisión o a instancia de la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Acordado el inicio del expediente, se solicitará informe de los servicios sociales del ayuntamiento del último domicilio de la unidad de convivencia, si no constase ya junto con la solicitud. Este informe tendrá el carácter de preceptivo y no vinculante. Además, la Comisión Provincial podrá solicitar cuantos informes y documentos adicionales estime procedentes. La Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, a la vista de la propuesta de la Comisión Provincial de Vivienda y, en su caso, de cuantos informes y documentos estime procedentes, resolverá sobre el asunto. Dicha resolución pone fin a la vía administrativa.
3. La adjudicación directa se efectuará en régimen de arrendamiento, salvo que el programa específico al que se acoja la persona adjudicataria prevea la posibilidad de ocupación temporal en atención a sus ingresos.
4. Las viviendas de promoción pública que podrán ser objeto del procedimiento de adjudicación directa regulado en este artículo deberán ser adecuadas para atender a las concretas necesidades de vivienda de la persona interesada. No podrán ser objeto de este procedimiento las viviendas de promoción pública incluidas en un procedimiento ordinario de adjudicación en tanto se mantengan vigentes las listas resultantes del correspondiente sorteo.

CAPÍTULO III

Las potestades sobre las viviendas protegidas

Sección 1.ª Los derechos de la administración en la transmisión de viviendas protegidas

Artículo 75. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo tendrá derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas y sus anexos en tanto dure el régimen de protección, en las segundas y posteriores transmisiones inter vivos, sean gratuitas u onerosas, incluidas las derivadas de procedimientos de ejecución patrimonial.
2. No existirán los derechos de tanteo y retracto en los supuestos de que la transmisión se produzca entre personas con parentesco por consanguinidad en línea recta o colateral hasta el tercer grado o entre cónyuges o miembros de parejas de hecho legalmente

constituidas. Tampoco existirán en las transmisiones a título gratuito entre ascendentes o descendientes en cualquier grado, incluidos pactos sucesorios.

Artículo 76. *Procedimiento para el ejercicio del derecho de tanteo.*

1. Las personas propietarias de viviendas protegidas deberán notificar a la Administración autonómica, por cualquiera medio que permita tener constancia de su recepción, la decisión de enajenarlas, y expresarán, si la transmisión es onerosa, el precio y forma de pago proyectados, las condiciones esenciales de la transmisión, así como los datos de la persona interesada en la adquisición, en caso de que esta no fuese facilitada por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con referencia expresa al cumplimiento de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda.

2. Si la enajenación se produjese como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial, el organismo que realice la adjudicación deberá notificarlo a la Administración autonómica dentro del plazo de tres días.

La notificación deberá contener el precio en que se realizó la adjudicación, así como la identificación de la persona adjudicataria. A esta última deberá comunicársele que se va a verificar dicha notificación a los efectos de que, en su caso, le pueda adjuntar a esta los datos que estime convenientes con relación a las condiciones exigidas para acceder a las ayudas públicas que afecten a la vivienda.

3. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá ejercitar el derecho de tanteo durante el plazo de treinta días naturales a partir del día siguiente a aquel en que se hubiese producido la notificación o la designación de persona compradora por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Si la notificación fuese incompleta o defectuosa, la Administración podrá requerir a la persona transmitente los datos incompletos o la subsanación de los defectos, y quedaría entre tanto en suspenso el plazo señalado.

Antes de que finalice el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá comunicar a la persona interesada su renuncia al mismo, en cuyo caso podrá llevarse a cabo, inmediatamente, la transmisión proyectada. Transcurrido el plazo de treinta días naturales, se entenderá que el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo renuncia al ejercicio del derecho de tanteo.

Los efectos de la notificación prevista en el apartado 1 de este artículo caducarán a los seis meses de la misma, y toda transmisión realizada, transcurrido este plazo, se entenderá efectuada sin dicha notificación, a los efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 77. *Procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto.*

1. La persona adquirente de la vivienda deberá notificar al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en el plazo de un mes siguiente a la transmisión de la vivienda, las condiciones en las que se produjo la venta, así como remitirle una copia de la escritura o documento en el que se formalice la venta.

2. Dicho organismo podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se hubiese hecho la notificación prevista en el artículo precedente o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos establecidos, cuando se hubiese producido la transmisión después de que caducase la notificación o antes de que caducase el derecho de tanteo, así como cuando se hubiese realizado la transmisión en condiciones distintas a las notificadas.

3. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde la notificación de la transmisión por la persona adquirente o desde que llegase a su conocimiento, fidedignamente, por cualquier otro medio.

4. Cuando la enajenación de una vivienda protegida se realizase en escritura pública, la notaria o el notario deberá notificar a la Administración autonómica la transmisión mediante remisión de copia simple de la escritura, siempre que no le conste que ya hubiese sido previamente notificada.

Artículo 78. *Constancia registral.*

1. Las limitaciones y cargas a las que se refieren los artículos precedentes deberán consignarse expresamente en la correspondiente inscripción registral en los términos previstos en la legislación hipotecaria.
2. No podrán inscribirse en el registro de la propiedad las transmisiones efectuadas sobre las viviendas protegidas si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los artículos precedentes.

Artículo 79. *Precio de la transmisión.*

1. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará por el precio máximo legalmente aplicable para las viviendas protegidas, o por el convenido, si fuese inferior.
2. Si el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto recayese sobre las viviendas de promoción pública, la Administración autonómica descontará del precio que está obligada a pagar la parte del precio aplazado no satisfecho.

Artículo 80. *Competencia para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.*

Corresponde a la persona que ejerza la dirección del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en los artículos anteriores.

Sección 2.ª El desahucio administrativo

Artículo 81. *Causas.*

1. Procederá el desahucio administrativo contra las personas arrendatarias, adjudicatarias u ocupantes de las viviendas de titularidad pública promovidas o calificadas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o de sus zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, que sean de titularidad pública, cuando concurra alguna de las siguientes causas:

a) El impago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligada la persona adjudicataria en el acceso diferido a la propiedad, así como de las cantidades que le sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquier otra establecida en la legislación vigente.
b) Haber sido sancionada o sancionado por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente ley mediante resolución firme en vía administrativa.
c) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin obtener la preceptiva autorización administrativa de desocupación en los términos que se determinen reglamentariamente.
d) La cesión o subarrendamiento total o parcial de la vivienda, local o edificación bajo cualquier título.
e) Destinar la vivienda, local o edificación complementaria a un uso indebido o no autorizado.
f) Ocupar una vivienda o sus zonas comunes, locales o edificaciones complementarias sin título legal.
g) La realización de obras que alteren la configuración de la vivienda o menoscaben la seguridad del edificio, así como causar la persona ocupante, beneficiaria, arrendataria o las personas que con ella convivan deterioros graves en el mismo, en sus instalaciones o en los servicios complementarios.
h) El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de la vivienda.
i) El desarrollo en el piso o local, o en el resto del inmueble, de actividades prohibidas en los estatutos de la comunidad o que resulten dañosas para la finca o para las personas ocupantes.

2. Asimismo, también se puede acudir al procedimiento de desahucio judicial, tanto por las causas previstas en la legislación común como por las establecidas en el apartado 1 del presente artículo.

Artículo 82. *Procedimiento.*

1. El procedimiento para el ejercicio del desahucio administrativo se ajustará a lo dispuesto por la legislación para el procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades previstas en el presente capítulo.

2. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en la letra a) del artículo precedente, se requerirá a la persona arrendataria o adjudicataria para que abone su importe en el plazo de quince días. De no hacerlo, será apercibida de desahucio y de un recargo del 10 % sobre la cantidad debida.

Expirado dicho plazo sin que se haya abonado en su totalidad la cantidad debida, se dictará resolución de desahucio con apercibimiento de lanzamiento y resolución por la que se liquidará la cantidad debida y el recargo que corresponda. Las cantidades liquidadas tendrán la consideración de ingresos de derecho público. Las resoluciones serán debidamente notificadas. La notificación de la liquidación supondrá la apertura del plazo para la realización del ingreso en período voluntario conforme al artículo 62 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria. Contra la resolución liquidatoria podrá presentarse recurso en la vía económico-administrativa ante la Junta Superior de Hacienda, sin perjuicio del derecho a interponer previamente, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el órgano que dictó el acto. Las deudas que no hayan sido satisfechas en el período abierto con la notificación de la liquidación se exigirán por el procedimiento de apremio conforme a lo establecido en la normativa tributaria, sin perjuicio de la posibilidad de lanzamiento de la persona no pagadora.

3. Cuando el desahucio se fundamente en el resto de las causas previstas en el artículo precedente, se notificará a la persona interesada la causa en la que se encuentra incursa y se le concederá un plazo de quince días para que formule alegaciones, presente la documentación que considere oportuna y proponga cuantas pruebas considere pertinentes.

A la vista de las actuaciones y previa audiencia por quince días, la persona instructora elevará la correspondiente propuesta de resolución. Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni se tengan en cuenta en la resolución otros hechos, otras alegaciones o pruebas que las aducidas por la persona interesada.

4. En las resoluciones que acuerden el desahucio, se concederá un plazo de quince días para que la persona arrendataria o adjudicataria entregue las llaves de la vivienda, con el apercibimiento de que, en caso contrario, se procederá al lanzamiento de esta, así como al de cuantas personas, mobiliario o enseres se encontrasen en ella.

5. Si fuese necesario entrar en el domicilio de la persona afectada, la Administración pública deberá obtener la preceptiva autorización judicial.

Artículo 83. *Suspensión del procedimiento.*

No podrá iniciarse procedimiento de desahucio, o se suspenderá el que estuviese en curso, en tanto no se resuelva una eventual solicitud de subrogación en el contrato de la vivienda formulada por las personas que formasen parte de la unidad familiar.

Artículo 84. *Precinto cautelar.*

Acordado el desahucio, el órgano competente para resolver podrá acordar el precinto cautelar de la vivienda al objeto de asegurar la eficacia de la resolución que pudiese recaer.

Artículo 85. *Competencia.*

Corresponde a la directora o al director general del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la competencia para incoar y resolver los procedimientos de desahucios, designar a la persona instructora y secretaria, así como a las personas que deban llevar a cabo el lanzamiento y acordar el precinto cautelar a que se refiere el artículo anterior.

CAPÍTULO IV

Otras actuaciones protegidas en materia de vivienda

Sección 1.ª Adquisición protegida de viviendas

Artículo 86. *Objeto y personas beneficiarias.*

1. Podrá tener la condición de actuación protegida de vivienda la adquisición a título oneroso de las viviendas libres, usadas, rehabilitadas o de nueva construcción, siempre que cumplan los requisitos que se establezcan reglamentariamente.
2. Las personas adquirentes de las viviendas reguladas en el apartado anterior deberán cumplir los diferentes requisitos que se establezcan reglamentariamente y, en su defecto, los que se fijen para las viviendas de protección autonómica.

Artículo 87. *Convenios para actuaciones protegidas en venta.*

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá establecer acuerdos y convenios con agentes de la edificación, entidades financieras, colegios profesionales y otras administraciones públicas con el objeto de facilitar el acceso a la vivienda en propiedad por parte de sectores con necesidad de vivienda y de poner en el mercado viviendas en primera transmisión en las condiciones y precios máximos que se determinen reglamentariamente.

Sección 2.ª Arrendamiento protegido de vivienda

Artículo 88. *Objeto y actuaciones protegidas en arrendamiento.*

1. Las administraciones públicas impulsarán acciones, planes y programas orientados a favorecer el acceso a la vivienda en régimen de alquiler. Su régimen de compatibilidades y los límites cuantitativos de estos deberán establecerse reglamentariamente.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las administraciones públicas podrán adoptar medidas dirigidas a impulsar la puesta en el mercado de viviendas en alquiler, con los objetivos prioritarios de movilizar las viviendas vacías y de favorecer el acceso a la vivienda a colectivos singulares, en particular colectivos sociales especialmente desfavorecidos, vulnerables o en situación de exclusión social, mujeres víctimas de violencia de género, personas mayores y personas jóvenes que pretendan acceder a la vivienda por primera vez.
3. Las administraciones públicas podrán, asimismo, fomentar el acceso a la propiedad de las viviendas a través de programas de apoyo al alquiler con opción de compra, de tal manera que la persona inquilina pueda acabar adquiriendo la vivienda que tiene arrendada, deduciendo del precio de venta una parte de los importes satisfechos en concepto de renta.

Sección 3.ª Alojamientos protegidos

Artículo 89. *Alojamientos protegidos.*

1. Podrán ser calificados como actuaciones protegidas aquellos alojamientos situados en edificaciones cuyo uso sea el calificado como residencial comunitario y destinados a arrendamiento o a otras formas de explotación.
2. Reglamentariamente se determinarán las características y dimensiones superficiales de los citados alojamientos, que, en todo caso, deberán adecuarse a la tipología de las personas ocupantes, tanto en los ámbitos residenciales individuales como en los comunitarios.
3. Podrán calificarse como alojamientos protegidos los ubicados sobre suelo al que la ordenación urbanística atribuya cualquier uso compatible con los destinos de dicha clase de alojamientos.
4. En lo relativo al uso de estos alojamientos, será de aplicación lo previsto en la presente ley y en su normativa de desarrollo y, en lo no regulado expresamente, en la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos.

Artículo 89 bis. *Alojamientos compartidos para la juventud.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con la finalidad de facilitar la emancipación de la juventud, podrá impulsar, en colaboración con la consejería competente en materia de juventud, la promoción pública y la gestión de alojamientos compartidos, destinados a satisfacer necesidades transitorias de vivienda de la juventud.

2. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, se entenderá por alojamiento compartido la edificación residencial impulsada por un promotor público, apta para ser habitada, destinada a resolver de forma transitoria la necesidad de residencia de personas o unidades de convivencia, ofreciendo el espacio y las instalaciones adecuadas para dicha finalidad. Tales alojamientos deberán disponer de espacios comunes de uso compartido que complementen el disfrute de los espacios privativos.

3. Los alojamientos compartidos podrán ser promovidos en suelos urbanos a los que la ordenación urbanística les atribuya el uso residencial o dotacional.

4. Los alojamientos compartidos serán calificados como actuaciones protegidas por la consejería competente en materia de vivienda, con una duración del régimen de protección de carácter permanente.

5. Las promociones de alojamientos compartidos deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Cada espacio privativo del alojamiento no podrá tener una superficie útil inferior a 30 metros cuadrados.

b) La promoción deberá contar con espacios comunes o complementarios, tales como sala común, comedor o lavandería, para su utilización por parte de las personas usuarias de los alojamientos.

6. Cuando los alojamientos compartidos ocupen la totalidad de un edificio, este no se podrá dividir en propiedad horizontal.

7. Podrán adquirir la condición de usuarias de los alojamientos compartidos las personas menores de 36 años y las unidades de convivencia en que, por lo menos, una de las personas que la integran cumpla este requisito de edad.

8. El tiempo de permanencia en los alojamientos no podrá ser superior al período establecido en la oferta pública de plazas o, en su caso, en el acto de adjudicación, sin que se pueda superar el máximo de tres años.

Sin perjuicio de lo anterior, en atención a las circunstancias económicas y laborales de las personas usuarias, podrán concederse prórrogas anuales, sin que en ningún caso el período total de la permanencia en el alojamiento pueda exceder de siete años.

9. Mediante el instrumento de colaboración que, a estos efectos, se formalice entre el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y la consejería competente en materia de juventud se concretarán todos los aspectos necesarios para la ejecución de esta actuación conjunta de fomento y, en particular, las siguientes circunstancias:

a) El régimen de gestión y mantenimiento de los alojamientos.

b) Los límites de ingresos para acceder a los alojamientos, y demás requisitos para el acceso.

c) Los criterios de selección de las personas usuarias, que podrán incluir la posibilidad de establecer reservas para adjudicar directamente alojamientos para aquellas personas o unidades de convivencia que se encuentren en situaciones consideradas de atención preferente.

d) La duración máxima de permanencia en los alojamientos compartidos.

e) Los precios máximos que puedan percibirse como contraprestación por el uso de los alojamientos compartidos, así como, en su caso, la repercusión del coste real de los servicios de que disfrute la persona usuaria.

f) Los derechos y las obligaciones de las personas usuarias.

10. Sin perjuicio de la posibilidad de adjudicación directa recogida en el apartado anterior, la oferta de plazas se efectuará, con carácter general, mediante convocatoria pública publicada en el "Diario Oficial de Galicia".

Sección 4.ª Rehabilitación de las viviendas

Artículo 90. *Objeto.*

La rehabilitación del patrimonio inmobiliario residencial será objeto de atención prioritaria por parte de las administraciones públicas con competencia en materia de vivienda como forma de garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y como medida de protección del patrimonio cultural y arquitectónico, del medio ambiente, del paisaje y del territorio.

Artículo 91. *Fomento de actuaciones de rehabilitación.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo desarrollará políticas públicas de rehabilitación y renovación del parque de viviendas de Galicia atendiendo a criterios de accesibilidad, sostenibilidad, ahorro energético, mejora de la calidad y conservación de los elementos singulares de las construcciones existentes. A tal fin podrá aprobar los oportunos programas de rehabilitación o renovación dirigidos a la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, a la recuperación de inmuebles de valor arquitectónico, de zonas históricas o de áreas urbanas degradadas y de núcleos rurales.

2. Los programas de rehabilitación podrán disponer para su ejecución de medidas específicas de fomento, de ayudas a la financiación, de préstamos subsidiados, de anticipos, de incentivos fiscales y de cualesquiera otros instrumentos, en los términos que se establezcan en las correspondientes normas de desarrollo.

Artículo 92. *Concepto y régimen de las actuaciones protegidas.*

1. Se consideran actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de edificios y viviendas aquellas que, siendo calificadas o reconocidas expresamente como tales por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, cumplan los requisitos y condiciones establecidos reglamentariamente.

2. En cada uno de los programas, en función de sus características y, en su caso, de las ayudas y subvenciones percibidas por las personas interesadas, se podrá determinar el régimen de uso, destino y ocupación de los edificios o viviendas rehabilitadas y la duración del mismo.

Artículo 93. *Tipos de actuaciones protegidas.*

Las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación podrán tener, a los efectos de su calificación por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, la consideración de rehabilitación aislada o de área de rehabilitación integral.

Artículo 94. *Rehabilitación aislada.*

Las actuaciones de rehabilitación de carácter aislado tienen por objeto la conservación y rehabilitación de los edificios y viviendas construidos, para mejorar las condiciones de vida de las personas que los ocupan o posibilitar su uso residencial y para mantener las características de los bienes con valor arquitectónico reconocido, con adaptación a las características propias de la edificación del entorno donde se realicen.

Artículo 95. *Actuaciones en el área de rehabilitación integral.*

1. Las actuaciones en el área de rehabilitación integral tienen por objeto la intervención sobre un conjunto de edificaciones con usos residenciales que se encuentren en situación de deterioro, tanto en el medio urbano como en el rural, a los efectos de mejorar la habitabilidad de las viviendas ubicadas en los cascos urbanos, conjuntos históricos, manzanas o barrios, municipios rurales o núcleos singulares, de tal manera que mejoren la calidad de vida de sus habitantes, satisfagan las necesidades de vivienda de la ciudadanía y supongan una recuperación del patrimonio edificado y de los espacios urbanos o rurales.

2. Las actuaciones de rehabilitación deberán ser declaradas como tales por la Comunidad Autónoma de Galicia, y su régimen jurídico se determinará reglamentariamente.

Artículo 96. *Actuaciones directas del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.*

Sin perjuicio de las ayudas y subvenciones que se establezcan en cada programa específico, las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación podrán llevarse a cabo directamente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, y las viviendas resultantes podrán ser tanto libres como protegidas.

Artículo 97. *Oficinas de rehabilitación.*

Para el desarrollo de las actuaciones indicadas en este capítulo, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá disponer de oficinas de rehabilitación que permitan una adecuada coordinación y eficacia de los programas.

En aras de una eficaz utilización de los recursos, estas oficinas podrán instrumentalizarse a través de convenios con los ayuntamientos o con otras entidades locales.

TÍTULO III

La expropiación en materia de vivienda

Artículo 98. *Expropiación en las viviendas protegidas de promoción pública.*

1. En el ámbito de las viviendas protegidas de promoción pública, y sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, procedan, serán causas de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad las siguientes:

a) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente o mantenerla deshabitada sin justa causa justificada durante un plazo superior a seis meses.

b) Dedicar la vivienda a usos no autorizados o alterar sustancialmente el régimen de uso establecido en la calificación definitiva.

c) Utilizar, las personas adquirentes de estas viviendas, otra vivienda construida con financiación pública, excepto en los supuestos permitidos normativamente.

d) Incurrir, las personas adquirentes, en falsedad de cualquier dato que fuese determinante en la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública.

2. Concurriendo cualquiera de las causas señaladas en el apartado precedente, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo incoará el oportuno expediente con audiencia de las personas interesadas, y, en su caso, acordará la expropiación forzosa de la vivienda afectada.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa de valoraciones, en la determinación del justiprecio de la vivienda se tendrá en cuenta el precio en el que fue cedida, del que se descontarán las cantidades aplazadas no satisfechas por la persona adjudicataria, así como las subvenciones y las demás cantidades entregadas a la persona adquirente como ayudas económicas directas. La cifra resultante se corregirá teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas de promoción pública previstas en sus normas específicas.

4. El pago y la ocupación se realizarán conforme a lo dispuesto en la Ley de expropiación forzosa.

Artículo 99. *Expropiación en materia de accesibilidad.*

1. Para la administración municipal competente será causa de expropiación forzosa por razón de interés social que en un edificio en régimen de propiedad horizontal no se realicen, tras los oportunos requerimientos, las obras necesarias o las instalaciones precisas para el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad previstos en el artículo 10.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

2. En este supuesto, la expropiación afectará únicamente a aquellos elementos privativos o comunes necesarios para la realización de dichas actuaciones, y podrán ser beneficiarias de la misma las propias comunidades de propietarios.

3. En todo caso, la persona beneficiaria deberá justificar la necesidad de llevar a cabo las obras de adecuación con un informe técnico y una memoria en los que se contenga la información precisa sobre la obra que se va a ejecutar, así como la acreditación de la imposibilidad de acudir a otras alternativas que resulten menos gravosas al derecho a la propiedad.

Artículo 100. *Expropiación en materia de rehabilitación.*

(Sin contenido).

TÍTULO IV

De la inspección y del régimen sancionador en materia de vivienda

CAPÍTULO I

De la inspección en materia de vivienda

Artículo 101. *Competencias y actividad inspectora.*

1. Sin perjuicio de las competencias que les correspondan a otras administraciones públicas, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo desarrollará actividades de inspección de las viviendas protegidas existentes en la Comunidad Autónoma de Galicia a los efectos de acreditar el cumplimiento de la normativa reguladora en esta materia, conforme a lo establecido en la presente ley y en su normativa de desarrollo.

2. El personal al servicio de la Administración pública encargado de las funciones de inspección de vivienda tendrá la condición de agente de la autoridad. Las actas redactadas en el ejercicio de la actividad inspectora tendrán valor probatorio de los hechos que se reflejan en ellas, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos e intereses pudiesen señalar o aportar las personas interesadas.

3. Los agentes inspectores pueden realizar las actuaciones que consideren necesarias para comprobar el cumplimiento de la normativa de vivienda. Asimismo, están autorizados para entrar en inmuebles sujetos a la actividad inspectora, respetando, en todo caso, el derecho a la intimidad personal y familiar y la inviolabilidad del domicilio de las personas interesadas.

4. En el ejercicio de la actividad inspectora, los agentes inspectores de vivienda podrán realizar las siguientes funciones:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento de la presente ley y de sus disposiciones de desarrollo, y practicar las pruebas que resulten necesarias para tal fin.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, la propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y, en su caso, la propuesta de medidas de protección y de restablecimiento de la legalidad que proceda adoptar.

Artículo 102. *Información y colaboración.*

1. Las administraciones públicas y las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a los agentes inspectores los datos, informes, antecedentes y justificantes que les fuesen solicitados por estos en el ejercicio de su función para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ley y en su normativa de desarrollo, con los límites establecidos en la normativa de protección de datos de carácter personal.

2. Las administraciones municipales aportarán los datos relativos al empadronamiento, al certificado de convivencia, o cualquier otro que resulte necesario para la investigación de

presuntas infracciones, así como para la indagación del grado de ocupación de las viviendas en los respectivos términos municipales.

3. Las compañías suministradoras de los servicios de agua, energía eléctrica, gas y cualquier otro servicio de suministro, cuando sean requeridas, le facilitarán al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo los datos de los consumos de los edificios y viviendas, así como los relativos a las fianzas de los contratos de suministro firmados.

4. Las empresas, sociedades y agencias dedicadas a la compraventa de bienes inmuebles o a la gestión de arrendamientos proporcionarán al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, cuando sean requeridas, los datos relativos a las condiciones de la transmisión o del alquiler de las viviendas protegidas.

5. La aportación de los datos a que se refieren los apartados anteriores no requerirá el consentimiento de las personas titulares.

6. Las personas adjudicatarias de las viviendas de promoción pública tendrán la obligación de permitir la entrada a la vivienda al personal inspector de vivienda para verificar el estado de conservación de estas y el cumplimiento de las obligaciones inherentes a su condición de personas adjudicatarias.

CAPÍTULO II

Régimen sancionador

Sección 1.ª Infracciones de la normativa de vivienda

Artículo 103. *Clases.*

1. Son infracciones administrativas en materia de vivienda las acciones u omisiones tipificadas como tales en la presente ley.

2. Las infracciones tipificadas en la presente ley se clasifican en leves, graves y muy graves, atendiendo a la naturaleza de la infracción y al bien jurídico afectado por su comisión.

Artículo 104. *Infracciones leves.*

Tendrán la consideración de infracciones leves:

a) La inexactitud de los documentos o certificaciones expedidos por los agentes de la edificación durante el proceso constructivo, así como las omisiones o incorrecciones relevantes en cualquiera de los datos o documentos que deben figurar en el libro del edificio, cuando no se deriven de unas o de otras perjuicios a terceros.

b) No notificar al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo las modificaciones, no sustanciales, de los datos incluidos en la declaración responsable efectuada por las entidades de control de calidad de la edificación (ECCE) o por los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación (LECCE) en el momento en que se produzca el cambio.

c) El incumplimiento del deber de entregar, las personas compradoras o arrendatarias de la vivienda, la documentación exigible conforme a la presente ley.

d) El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ley para el depósito de las fianzas correspondientes al arrendamiento de predios urbanos, se trate de arrendamientos de vivienda o de arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

e) No visar, ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, los contratos de compraventa de las segundas o sucesivas transmisiones de viviendas protegidas.

f) La omisión de la realización de las obras de reparación necesarias, en las viviendas calificadas protegidas cedidas en régimen de arrendamiento, para mantenerlas en condiciones de salubridad e higiene, conforme a las normas aplicables en la materia.

g) No constituir en viviendas calificadas protegidas juntas administradoras o comunidades de propietarios.

h) No comunicar al Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia los cambios esenciales o determinantes para la adjudicación de una

vivienda protegida que se hubiesen producido en las circunstancias de la unidad familiar o convivencial durante el período de inscripción.

i) No ocupar la vivienda protegida en el plazo establecido reglamentariamente sin justa causa declarada por la Administración.

j) La utilización en inmuebles de viviendas de promoción pública de los elementos comunitarios para fines distintos de los concordantes con su naturaleza o contraviniendo lo dispuesto en los estatutos o acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios, aun cuando no se causen daños en ellos.

k) En las viviendas de promoción pública, la falta de contratación de un seguro contra incendios, sin perjuicio de la contratación de los demás seguros establecidos legalmente para todo tipo de viviendas.

l) El incumplimiento de cualquier obligación impuesta por la presente ley y que no tenga la calificación de infracción grave o muy grave.

m) No inscribir en el censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia las viviendas cuya inscripción sea obligatoria conforme a la regulación de dicho censo.

Artículo 105. *Infracciones graves.*

Tendrán la consideración de infracciones graves:

a) No adecuar la vivienda, edificio o complejo inmobiliario a las especificaciones del proyecto, cuando se trate de viviendas adquiridas en proyecto o en construcción y no concurran las circunstancias señaladas en el artículo 20 de la presente ley.

b) La inexactitud de los documentos o certificaciones expedidos por los agentes de la edificación durante el proceso constructivo, así como las omisiones o incorrecciones en cualquiera de los datos o documentos que deban figurar en el libro del edificio, cuando de unas o de otras se deriven perjuicios a terceros.

c) El incumplimiento de los requisitos exigidos para proceder al arrendamiento de la vivienda o a su venta en proyecto, en construcción o acabada.

d) El incumplimiento de las condiciones legales establecidas para el pago de cantidades anticipadas a cuenta del precio total de la vivienda.

e) No incluir en el contrato de compraventa o arrendamiento de vivienda protegida las cláusulas del contenido obligatorio establecidas en la presente ley o en sus normas de desarrollo.

f) El incumplimiento de la obligación de registrarse en cualquiera de los registros existentes, previstos en la presente ley, referentes a agentes de la edificación.

g) El incumplimiento de la obligación de los promotores de comunicar al Registro de Promotores del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo las sanciones y resoluciones judiciales que hubiesen adquirido firmeza en materia de vivienda libre y protegida, contratación inmobiliaria y actividad urbanística, así como aquellas sentencias firmes en las que resulten inhabilitados para participar en la promoción de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Galicia.

h) El incumplimiento de los deberes de elaboración, entrega y gestión del libro del edificio.

i) El incumplimiento por parte de los laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación y de las entidades de control de calidad de la edificación de las condiciones y procedimientos establecidos en la normativa reguladora de su actividad.

j) Las acciones u omisiones, por culpa o negligencia, de los agentes de la construcción durante el proceso constructivo de viviendas protegidas, o la vulneración de las normas de calidad vigentes en la Comunidad Autónoma de Galicia, cuando hubiesen dado lugar a vicios o defectos graves que no afecten a la seguridad de la edificación.

k) El suministro, por parte de las compañías de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y de otros servicios comunitarios sin la existencia de licencia de primera ocupación y, en su caso, sin la resolución de calificación definitiva de vivienda protegida.

l) La omisión de las menciones obligatorias en la publicidad e información de la oferta de vivienda establecidas en el capítulo IV del título I de la presente ley, así como la aportación de datos falsos o la inducción a la confusión en la publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas.

m) La obstrucción de las actividades de inspección previstas en la presente ley.

n) No visar, ante Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, los contratos de compraventa o de arrendamiento de las viviendas protegidas en su primera transmisión.

ñ) El incumplimiento de los deberes de uso, conservación o aseguramiento de las viviendas protegidas y de los elementos comunes del edificio.

o) No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente, o mantenerla deshabitada sin causa justificada durante un plazo superior a seis meses.

p) La inadecuación entre el proyecto de ejecución de obra calificado provisionalmente y la obra efectivamente realizada que no impida la obtención de la calificación definitiva, salvo en caso de modificaciones autorizadas previamente por el órgano competente.

q) El incumplimiento por parte del promotor de la obligación de formalizar la compraventa de viviendas protegidas en escritura pública o de la obligación de hacer constar en la escritura pública las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer de dichas viviendas.

r) El incumplimiento por parte de los promotores de viviendas protegidas de la prohibición de imponerle a la persona compradora la exigencia de la adquisición de un anexo no vinculado a la vivienda o de una superficie del edificio que no esté sujeta a calificación, así como de la prohibición de imponerle a la persona compradora gastos tributarios que las disposiciones legales atribuyen a la persona vendedora.

s) El incumplimiento por el promotor del procedimiento establecido en la normativa reguladora del Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia para la adjudicación de viviendas protegidas.

t) La utilización de una vivienda protegida sin título legal habilitante.

u) La denuncia falsa de supuestas infracciones tipificadas en la presente ley o en la normativa reguladora de viviendas protegidas

v) La ejecución, en viviendas calificadas protegidas, de obras que modifiquen el proyecto aprobado sin la previa autorización de la administración competente en materia de vivienda, aunque se ajusten a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables durante el período de vigencia del régimen de protección.

w) No desocupar la vivienda de promoción pública en el plazo fijado en el correspondiente requerimiento de la Administración.

x) En las viviendas de promoción pública, la realización por las personas usuarias de actividades molestas o contrarias a lo preceptuado en el ordenamiento jurídico vigente, prohibidas en los estatutos o que infrinjan los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios del edificio, así como causar daños o deterioros graves en la vivienda o en el edificio, en sus instalaciones o en los servicios complementarios.

Artículo 106. *Infracciones muy graves.*

Son infracciones muy graves:

a) La falsedad en las certificaciones o documentos expedidos por los agentes de la edificación durante el proceso constructivo.

b) La falsedad de las certificaciones o documentos presentados por los laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación o por las entidades de control de calidad de la edificación con la declaración responsable.

c) El incumplimiento reiterado por parte de los laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación y de las entidades de control de calidad de la edificación de las condiciones y procedimientos establecidos en la normativa reguladora de su actividad.

Se entenderá que existe reiteración cuando un laboratorio de ensayo para el control de calidad de la edificación o una entidad de control de calidad de la edificación hayan sido sancionados, en los cuatro años anteriores, por una infracción de la misma naturaleza en virtud de resolución judicial o administrativa firme.

d) La transmisión o la cesión del uso de la vivienda de nueva construcción sin la preceptiva licencia de primera ocupación, salvo en los supuestos en que se permita por el ordenamiento jurídico.

e) La reiteración en la aportación de datos falsos, la reiteración en la inducción a confusión en la publicidad dirigida a la venta o al arrendamiento de viviendas, así como la

omisión reiterada en la información de la oferta de venta de los datos de contenido obligatorio previstos en la presente ley y en su normativa de desarrollo.

Se entenderá que existe reiteración cuando una persona física o jurídica haya sido sancionada, en los cuatro años anteriores, por una infracción de la misma naturaleza en virtud de resolución judicial o administrativa firme.

f) Las acciones u omisiones, por culpa o negligencia, de los agentes de la construcción durante el proceso constructivo de viviendas protegidas, o la vulneración de las normas de calidad vigentes en la Comunidad Autónoma de Galicia, cuando diesen lugar a vicios o defectos graves que afecten a la seguridad de la edificación.

g) La venta de las viviendas protegidas promovidas para alquiler sin contar con la preceptiva autorización administrativa o con la alteración de las condiciones fijadas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

h) La falsedad en los hechos, documentos o certificaciones cometida para obtener la calificación provisional o definitiva de vivienda protegida.

i) No obtener la calificación definitiva de vivienda protegida por no ajustarse la construcción al proyecto aprobado en la calificación provisional.

j) El destino de la vivienda protegida a usos distintos al residencial sin contar con la preceptiva autorización autonómica, así como el destino de la vivienda protegida a usos distintos de los establecidos en la resolución de calificación definitiva.

k) El establecimiento de precios de venta y renta de las viviendas protegidas superiores a los fijados por la Xunta de Galicia.

l) La percepción de sobreprecios, primas o cualesquiera otras cantidades, por cualquier concepto, superiores a las máximas legalmente establecidas en la transmisión o en el arrendamiento de viviendas protegidas.

m) La falsedad de hechos, documentos o certificaciones aportadas a la Administración para la adjudicación de la vivienda protegida.

n) La utilización de más de una vivienda protegida sin contar con la correspondiente autorización.

ñ) La transmisión de las viviendas protegidas sin cumplir los requisitos establecidos en su normativa reguladora.

o) La transmisión de la vivienda protegida inter vivos, en segunda o sucesivas transmisiones, antes del transcurso de los plazos mínimos establecidos en su normativa reguladora.

p) La falsedad de los datos exigidos para obtener los préstamos, subvenciones y ayudas para la adquisición o el arrendamiento de viviendas protegidas, así como el destino de los préstamos, subvenciones y ayudas previstos en su normativa reguladora a finalidades diferentes de las determinantes a su otorgamiento.

q) En relación con las viviendas de promoción pública, el subarrendamiento, de modo oculto o manifiesto, o la cesión de la totalidad o de parte de la vivienda adjudicada.

Artículo 107. *Responsabilidad.*

1. Serán sancionadas por los hechos constitutivos de las infracciones previstas en la presente ley las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que resulten responsables de estas, por acción u omisión.

Cuando la responsabilidad de los hechos constitutivos de la infracción corresponda a una persona jurídica, podrán considerarse responsables, además, las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubiesen autorizado o consentido la comisión de la infracción. Dichas personas físicas serán consideradas responsables, en todo caso, si la persona jurídica se extinguiera antes de dictarse la resolución sancionadora.

2. Cuando una misma persona resultase responsable de hechos constitutivos de infracciones tipificadas en la presente ley, las sanciones impuestas tendrán entre sí carácter independiente. Igualmente, tendrán carácter independiente las sanciones impuestas a varias personas por la comisión de la misma infracción.

3. Cuando un hecho sancionable afecte a varias viviendas, aunque pertenezcan al mismo edificio, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

4. La responsabilidad de los distintos agentes de la edificación y cualquier otra persona interviniente se exigirá de acuerdo con el reparto de funciones y atribuciones realizado en la presente ley y en la normativa de ordenación de la edificación.

5. Al objeto de lo dispuesto en el régimen sancionador de la presente ley, las infracciones y sanciones establecidas para los promotores serán exigibles a las cooperativas y gestores de cooperativas de acuerdo con el reparto de funciones y atribuciones realizado en la presente ley, en la normativa de ordenación de la edificación y en su propia normativa específica.

Sección 2.ª Sanciones

Artículo 108. *Multas y graduación.*

1. Las infracciones tipificadas en la presente ley serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:

a) Las infracciones leves, con multa de 300 hasta 3.000 euros.
b) Las infracciones graves, con multa de 3.001 hasta 30.000 euros.
c) Las infracciones muy graves, con multa de 30.001 hasta 600.000 euros.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 5 de este artículo, cuando la persona responsable de la infracción sea una persona adjudicataria, por cualquier título, de una vivienda protegida, las cuantías de las sanciones serán las siguientes:

a) Las infracciones leves, con multa de 150 hasta 1.500 euros.
b) Las infracciones graves, con multa de 1.501 hasta 15.000 euros.
c) Las infracciones muy graves, con multa de 15.001 hasta 30.000 euros.

3. Cuando la infracción cometida sea la tipificada en la letra l) del artículo 106, la cuantía de la sanción no resultará inferior al quíntuplo de la diferencia entre el sobreprecio, prima o cantidad percibida y el precio máximo legal, cuando se trate de arrendamiento, y al doble de dicha diferencia en caso de compraventa.

4. Cuando la infracción cometida sea que no se hubiese depositado la fianza o sus actualizaciones en los arrendamientos de viviendas o en los contratos de suministros y servicios, la multa no podrá ser inferior al doble del depósito debido. En el supuesto de regularización de la demora en el ingreso de las fianzas de forma voluntaria y sin requerimiento por parte de la Administración, no se impondrá sanción alguna, sin perjuicio del pago de los intereses legales por el tiempo en que se demorase el ingreso.

5. Si de la comisión de una infracción resultase un beneficio para la persona infractora superior al importe de la sanción, se incrementará dicho importe en la cuantía necesaria para alcanzar la equivalente al beneficio obtenido.

6. En la graduación de la cuantía de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el perjuicio causado, el enriquecimiento injusto obtenido por la persona infractora o por terceros, la existencia de intencionalidad o reiteración y la reincidencia por la comisión, en el plazo de un año, de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme.

Se considerará circunstancia atenuante el cese de la conducta de modo voluntario tras la oportuna inspección o advertencia, así como la realización de obras de subsanación antes de la resolución del procedimiento sancionador. Serán circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos efectuados por la Administración o la obstrucción de la función inspectora.

Las circunstancias previstas en este apartado no se tendrán en cuenta a los efectos de graduación de la sanción cuando su concurrencia sea exigida para la comisión de las conductas típicas.

7. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 5 de este artículo, el cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones sancionadoras dentro del plazo establecido podrá dar lugar a que el órgano que haya dictado la resolución acuerde, por solicitud de la persona interesada, la condonación parcial, hasta un 75 %, de la multa impuesta, en función del tipo de infracción cometida y de los perjuicios causados a terceros o al interés general.

Sección 3.ª Otras medidas

Artículo 109. *Medidas complementarias.*

A las personas autoras de infracciones graves y muy graves se les podrán imponer además las siguientes medidas:

a) La inhabilitación para participar en promociones de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Galicia durante el plazo máximo de seis años, para las infracciones graves, y de diez años, para las infracciones muy graves, contados desde la firmeza de la resolución administrativa o, en caso de haber sido recurrida en vía contenciosa, desde la notificación de la sentencia firme, a la persona responsable de la infracción.

Si la inhabilitación recae sobre una persona jurídica, resultarán también inhabilitadas las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubiesen autorizado o consentido la comisión de la infracción. Si la persona jurídica se extinguiese antes de cumplir el plazo de inhabilitación, esta se extenderá a las empresas o sociedades en las que aquellas personas físicas desempeñen cargos de toda índole o participen en su capital social, por sí o por persona interpuesta.

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo mantendrá un registro de los promotores o agentes de la construcción inhabilitados para participar en las promociones de viviendas protegidas por los plazos señalados.

b) La pérdida de las ayudas económicas y financieras recibidas, con la consiguiente devolución, con los intereses legales que correspondan, de las cantidades percibidas, en caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y acceso a las viviendas, sin perjuicio de lo que establezca la legislación de subvenciones de la Comunidad Autónoma de Galicia.

c) En las viviendas de promoción pública, la resolución del contrato de compraventa o de arrendamiento o la expropiación.

Artículo 110. *Reposición, indemnización, reintegro y reparación.*

1. Las responsabilidades administrativas que se deriven del régimen sancionador regulado en la presente ley serán compatibles con la exigencia a la persona infractora de la reposición a su estado originario de la situación alterada, con el cumplimiento de la normativa jurídica que le sea de aplicación, así como con la indemnización por los daños y perjuicios causados.

2. En las resoluciones de los procedimientos sancionadores se les podrá imponer a las personas infractoras, en su caso, la obligación de reintegrar las cantidades indebidamente percibidas, así como la realización de las obras de reparación y conservación que sean procedentes y las necesarias para acomodar la edificación al proyecto aprobado o a la normativa vigente, sin perjuicio de las obligaciones de indemnización de daños y perjuicios que pudiesen tener lugar.

Sección 4.ª Competencias, plazo máximo y ejecución forzosa

Artículo 111. *Competencias.*

Los órganos competentes para la imposición de sanciones serán las personas que ejerzan las jefaturas territoriales o el órgano equivalente en sus funciones de la consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 112. *Plazo máximo.*

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del procedimiento sancionador será de doce meses, a contar a partir de la fecha del acuerdo de incoación que da lugar al inicio del procedimiento administrativo sancionador.

El transcurso del plazo máximo podrá suspenderse o ampliarse en los supuestos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. Asimismo, en los

supuestos en que el procedimiento se paralice por causa imputable a la persona interesada se interrumpirá su cómputo.

Artículo 113. *Ejecución forzosa.*

1. La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de las medidas de ejecución forzosa previstas en el capítulo V del título VI de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

2. En caso de imposición de la obligación de realizar obras de reposición de la legalidad, en el mismo acto de la notificación de la resolución sancionadora se requerirá a la persona infractora para la ejecución de estas en el plazo máximo señalado, que podrá ser prorrogado por causa justificada y por un período no superior a la mitad del inicialmente establecido.

3. Para compeler al cumplimiento por parte de la persona obligada, la Administración, a partir del momento de la notificación de la orden de ejecución, podrá imponer multas coercitivas de entre 300 y 6.000 euros, con periodicidad mínima mensual, en tanto la persona infractora no enmiende la causa que motivó la sanción.

La cuantía global de las multas coercitivas no superará el montante del importe de las obras que tengan que realizarse. De superar tal importe, la Administración deberá acudir, en su caso, a la ejecución subsidiaria, en cuyo caso el importe de los gastos, daños y perjuicios se liquidará de forma provisional, y se exigirá por vía ejecutiva antes de la ejecución, salvo que la persona infractora preste garantía suficiente.

Artículo 114. *Finalización por mutuo acuerdo.*

Los procedimientos de ejecución forzosa podrán finalizar por mutuo acuerdo cuando la persona propietaria acepte voluntariamente el programa de actuaciones sobre la vivienda ofrecido por la Administración para su puesta en valor y la adecuación a las exigencias de calidad y habitabilidad exigidas por la normativa vigente.

Sección 5.ª Prescripción

Artículo 115. *Plazos.*

1. Las infracciones tipificadas en la presente ley y las acciones para exigir las sanciones prescribirán en los siguientes plazos:

a) Infracciones: las muy graves a los diez años, las graves a los cuatro años y las leves a los dos años.

b) Sanciones: por infracciones muy graves a los tres años, por infracciones graves a los dos años y por infracciones leves al año.

Los plazos establecidos no serán inferiores, en lo relativo a la aparición de defectos de obra, a los establecidos en los plazos de garantía de la normativa de ordenación de la edificación.

2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a computarse desde el día en que fueron cometidas. En caso de incumplimiento de la obligación de depositar las fianzas, el plazo de prescripción de la infracción comenzará a computarse desde la fecha de extinción del contrato.

El plazo de prescripción de las infracciones se interrumpirá mediante la iniciación, con el conocimiento de la persona interesada, del procedimiento sancionador, y se continuará el cómputo del plazo si el expediente sancionador estuviese paralizado durante un mes por causa no imputable a la presunta persona responsable.

3. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Dicho plazo se interrumpirá mediante la iniciación, con el conocimiento de la persona interesada, del procedimiento de ejecución, y se continuará el cómputo del plazo si aquel permanece paralizado durante más de un mes por causa no imputable a la persona infractora.

Disposición adicional primera. *Registro de Agentes de la Edificación.*

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá poner en funcionamiento registros de agentes de la edificación que desempeñen profesionalmente su actividad en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia.

En este caso, los registros de entidades de control de calidad y laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación de la Comunidad Autónoma de Galicia y de promotores previstos en la presente ley se integrarán en el citado Registro de Agentes de la Edificación.

Disposición adicional segunda. *De los negocios del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo con las entidades declaradas como medio propio.*

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá celebrar negocios jurídicos destinados a la creación y desarrollo de suelo residencial o empresarial con las entidades declaradas como medio propio instrumental y servicio técnico de la Comunidad Autónoma, y podrán establecerse como medio de pago de estos parcelas lucrativas tanto en el ámbito del suelo a desarrollar como en otro distinto, siempre que se encuentre dentro de la misma provincia en la que se realice la actuación.

Disposición adicional tercera. *Efectos del silencio administrativo.*

Las solicitudes de calificación, modificación de calificación o descalificación de viviendas protegidas, así como las solicitudes de autorización de disposición o de visado de contratos de viviendas protegidas o las solicitudes de actuaciones protegidas reguladas en esta ley se entenderán desestimadas por silencio administrativo, conforme a lo dispuesto en el punto 1 del artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. Los mismos efectos tendrá el silencio administrativo en relación con las renuncias y con las solicitudes de adjudicación de viviendas y locales de propiedad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, de cambio de régimen de las viviendas de promoción pública y, en general, con todas las solicitudes que impliquen la asunción de derechos o facultades sobre las viviendas protegidas que, según lo previsto en esta ley, deban ser objeto de autorización por parte del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Disposición adicional cuarta. *De las cuantías de las sanciones.*

Las cuantías de las sanciones establecidas en la presente ley podrán ser actualizadas por decreto del Consejo de la Xunta transcurridos tres años desde la entrada en vigor de la presente Ley. Las actualizaciones posteriores podrán realizarse anualmente cuando las circunstancias económicas y sociales lo requieran.

Disposición adicional quinta. *Viviendas de promoción pública descalificadas por la disposición final primera de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia.*

Las viviendas de promoción pública descalificadas en virtud de lo dispuesto en la disposición final primera de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, que se mantengan en el patrimonio del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, o de las que dicho organismo recupere su titularidad, serán objeto de una nueva calificación como protegidas de promoción pública en las condiciones que se determinen reglamentariamente y, en su caso, serán adjudicadas conforme a los procedimientos administrativos previstos para este tipo de viviendas. Esta nueva calificación deberá tener acceso al registro de la propiedad, en donde se hará constar mediante nota marginal.

Disposición adicional sexta. *Derecho a la vivienda y necesaria asunción por la Administración de sus responsabilidades económicas con carácter previo a la demolición e impedimento de usos.*

1. Los titulares de las viviendas construidas al amparo de un título anulado tienen derecho a residir en el inmueble mientras no se determine por la administración competente,

a través del correspondiente procedimiento de responsabilidad patrimonial, el alcance de la indemnización a que, en su caso, tengan derecho.

En estos supuestos será aplicable lo dispuesto en la legislación urbanística para las actuaciones de reposición de la legalidad urbanística en los casos de obras rematadas sin licencia y lo previsto en el presente artículo para garantizar la necesaria asunción por la Administración de sus responsabilidades económicas con carácter previo a la demolición.

2. A estos efectos, el acto administrativo **o sentencia** firme que determine la anulación del título y conlleve la reposición de la legalidad urbanística y la demolición de lo construido, por no ser las obras legalizables por su incompatibilidad con el ordenamiento urbanístico, llevará consigo, como efecto legal necesario, la apertura de oficio del procedimiento de responsabilidad patrimonial.

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nulo el inciso destacado en negrita del apartado 2 por Sentencia del TC 82/2014, de 28 de mayo. Ref. BOE-A-2014-6656.

3. En todo caso, durante la tramitación del expediente de responsabilidad patrimonial, el inmueble se considerará incurso en la situación de fuera de ordenación y sujeto al régimen previsto en el artículo 103 de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

4. Todos los legitimados en el procedimiento de reposición de la legalidad urbanística, incluidas las administraciones que, en su caso, hubiesen solicitado la anulación, se considerarán igualmente legitimados en el procedimiento de responsabilidad patrimonial.

5. En ningún caso corresponderá la indemnización si existe dolo, culpa o negligencia grave imputable al perjudicado.

En los casos de concurrencia de negligencia no grave del titular de la vivienda podrá reducirse el importe de la indemnización en la proporción correspondiente a su grado.

La indemnización que, en su caso, se determine podrá incluir los daños y perjuicios derivados de la demolición, pero su pago quedará condicionado al abandono de la vivienda y a su puesta a disposición de la administración obligada a materializar aquella.

6. Cuando la propuesta de resolución o la propuesta de terminación convencional del procedimiento estimen la existencia de responsabilidad patrimonial de la Administración y para el pago fuese necesaria una modificación presupuestaria, deberá solicitarse del órgano competente para su aprobación dentro del plazo de resolución del procedimiento.

7. Si la resolución del procedimiento determina la existencia de responsabilidad patrimonial de la Administración concedente del título y el derecho a una indemnización a la persona titular de la vivienda, la Administración deberá proceder a ejecutar la demolición del inmueble y a impedir definitivamente los usos a que diese lugar. Será requisito necesario el previo pago o consignación a disposición de la persona titular de la vivienda de la indemnización, y tendrá derecho, mientras tanto, a residir en ella.

8. Si la resolución del procedimiento determina la inexistencia de responsabilidad patrimonial de la administración concedente del título, se procederá a la demolición del inmueble y a impedir definitivamente los usos a que diese lugar, de conformidad con lo dispuesto en la legislación del suelo.

9. La Comunidad Autónoma, igualmente, podrá incluir como una situación excepcional en el régimen de acceso a una vivienda protegida, en consonancia con lo establecido en el artículo 64 de la presente ley, a las personas titulares de viviendas construidas al amparo de un título anulado y siempre que aquella constituyese su vivienda habitual.

Disposición adicional séptima. *Derecho al ejercicio de actividad comercial o industrial y necesaria asunción por la Administración de sus responsabilidades económicas con carácter previo a la demolición y al impedimento de usos.*

El régimen previsto en la disposición adicional sexta de la presente ley será de aplicación a las edificaciones destinadas a actividades comerciales o industriales construidas al amparo de un título habilitante o de una autorización administrativa anulados en los ámbitos que les sean propios y recogidos en planeamientos en curso.

Disposición adicional octava. *Dación en pago.*

El Gobierno de Galicia procurará la adopción de medidas y mecanismos que sirvan para paliar los obstáculos que dificultan la permanencia o el acceso a una vivienda digna y adecuada, en particular para aquellos que por circunstancias sobrevenidas ajenas a su voluntad tienen extraordinarias dificultades para hacer frente a los créditos hipotecarios que gravan su vivienda habitual, tanto mediante la implementación en Galicia de las medidas previstas en el Real decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, como con la articulación de cualquier otra medida que se determine reglamentariamente dentro de su ámbito competencial.

Disposición adicional novena.

Modificación del apartado 11 del artículo 47 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que queda redactado en los siguientes términos:

«a) Regla general: Los planes generales deberán prever unas reservas de suelo para la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderán los terrenos necesarios para realizar el 30 % de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

b) Excepciones: no obstante, dichos planes generales podrán también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

c) Estimación de la demanda potencial de vivienda protegida: a los efectos de lo dispuesto en los apartados anteriores, el plan general podrá llevar a cabo una estimación de la demanda potencial de vivienda protegida en base al número de inscritos como solicitantes de viviendas protegidas en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia.

En este caso, el porcentaje de reserva total del ayuntamiento (PRTC) que se establezca será la resultante de la aplicación de la siguiente fórmula de cálculo:

$$PRTC = [(IRT \times 10) / IPM] \times 100$$

Siendo:

PRTC= Porcentaje de reserva total del ayuntamiento de suelo para vivienda protegida.

IRT= Inscritos como solicitantes de viviendas protegidas en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia en ese municipio.

IPM= Número total de habitantes inscritos en el padrón municipal.

Si de la aplicación de la precedente fórmula resulta que la demanda en el municipio no pudiese ser atendida con el porcentaje fijado en la letra a) de la presente disposición, se incrementará la reserva hasta cubrir aquella; y si, por el contrario, fuese excesiva, se podrá reducir, sin que en ningún caso la edificabilidad prevista pueda ser inferior al producto de multiplicar el doble del número de inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia como solicitantes de viviendas protegidas por cien, ni el porcentaje resultante pueda ser inferior al porcentaje medio para el conjunto de la Comunidad Autónoma.

d) Distribución por tipos de vivienda: en cualquier caso, el PRTC que recojan los planes generales siempre deberá ajustarse en todos los municipios, en cuanto a su distribución por tipos de vivienda, a los porcentajes que para cada uno de ellos figuren en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia en cada municipio, de tal manera que aquel será igual al

sumatorio de todos los porcentajes de reserva por tipo de vivienda (PRTVi) que resulten de aplicar la siguiente fórmula:

$$PRTVi = \%ITPi \times PRTC$$

Siendo:

PRTVi = Porcentaje de reserva de suelo por tipo de vivienda protegida.

%ITPi = Porcentaje de inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia para ese tipo de vivienda protegida.

PRTC= Porcentaje de reserva total del ayuntamiento de suelo para vivienda protegida.

A estos efectos las personas demandantes inscritas como solicitantes de viviendas de promoción pública se computarán con las personas solicitantes de viviendas de régimen especial o con sus equivalentes en los correspondientes planes o programas de viviendas protegidas.

e) Revisión y modificación del PRTC: con el objeto de adecuar el PRTC de aquellos ayuntamientos en los que el plan general fije una reserva basada en los datos estimados de demanda, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo publicará anualmente, mediante resolución, el porcentaje de reserva aplicable a cada ayuntamiento en base a los inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, así como el porcentaje medio para el conjunto de la Comunidad Autónoma. En estos casos, cuando se produzca una variación en más o en menos de dos puntos porcentuales del PRTC establecido en el plan general con respecto al último publicado, el pleno del ayuntamiento, por mayoría absoluta, y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, deberá acordar la modificación de los porcentajes de reserva ajustándolos a la resolución del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

f) Exención: estarán exentos de las reservas de suelo reguladas en este apartado aquellos ayuntamientos que cuenten con menos de 5.000 habitantes inscritos en el padrón municipal en el momento de la aprobación inicial del plan general, cuando este no contenga previsión para nuevos desarrollos urbanísticos en suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables que superen las cinco viviendas por cada 1.000 habitantes y año, tomando como referencia el número de años que se fije como horizonte del plan.»

Disposición adicional décima.

Modificación del apartado 12 del artículo 47 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que queda redactado en los siguientes términos:

«12 Las reservas para la construcción de viviendas protegidas deberán localizarse evitando la concentración excesiva de viviendas de este tipo y la segregación territorial por razones de nivel de renta y favoreciendo la cohesión social, por lo que la aplicación de los porcentajes establecidos en el apartado anterior responderá a la siguiente distribución en función de la clasificación del suelo:

a) En el conjunto integrado por el suelo urbano no consolidado y por el suelo urbanizable delimitado, el porcentaje de edificabilidad residencial que se fije como reserva para vivienda protegida será, como mínimo, el PRTC establecido en el plan general, respetará la PRTVi de cada tipo de vivienda protegida y se distribuirá de conformidad con las reglas siguientes:

– En el suelo urbano no consolidado, el porcentaje de edificabilidad residencial que se fije como reserva para vivienda protegida en cada distrito será, como mínimo, la mitad del PRTC.

– En cada sector del suelo urbanizable delimitado, el porcentaje de edificabilidad residencial que se fije como reserva para vivienda protegida será, como mínimo, la

mitad del PRTC, excepto en aquellos sectores cuya edificabilidad total no supere los 0,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, en cuyo caso la reserva podrá reducirse o suprimirse, siempre que el plan general compense esta eventual minoración en el resto de los sectores.

b) En el suelo urbanizable no delimitado, el porcentaje de edificabilidad residencial establecido como reserva en cada plan de sectorización será, como mínimo, el PRTC establecido en el plan general, y se respetarán, además, los PRTVi de cada tipo de vivienda protegida.»

Disposición adicional decimoprimera.

Modificación de la letra j) del artículo 64 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que tendrá la siguiente redacción:

«j) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de urbanización y edificación.»

Disposición adicional decimosegunda.

Modificación del apartado 4 del artículo 93 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que tendrá la siguiente redacción:

«4. La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de los elementos de los planes, proyectos, normas y ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 62 de la presente ley.

Las modificaciones del planeamiento general que no impliquen ni la reclasificación del suelo ni el incremento de la intensidad de uso de una zona ni alteren los sistemas generales previstos en el planeamiento vigente no precisarán obtener el informe previo a la aprobación inicial a que hace referencia el apartado 1 del artículo 85 de la presente ley.

Las modificaciones del planeamiento general tendentes a la delimitación de suelo de núcleo rural al amparo de lo establecido en el artículo 13 de la presente ley se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en la disposición adicional segunda de la misma ley.»

Disposición adicional decimotercera.

Modificación del apartado 3 del artículo 177 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que tendrá la siguiente redacción:

«3. En los ámbitos de uso residencial, y siempre en cumplimiento de los porcentajes de reserva que se establezcan en aplicación del apartado 11 del artículo 47 de la presente ley, por lo menos el 50 % de la edificabilidad residencial prevista en los suelos en los que se localice el 10 % de cesión obligatoria del aprovechamiento tipo del área de reparto a favor del ayuntamiento deberá destinarse a viviendas protegidas de promoción pública o a viviendas de régimen especial o a sus equivalentes en los correspondientes planes o programas de viviendas protegidas vigentes en cada momento, y, en su defecto, en caso de que quede acreditado que no existe suficiente demanda para este tipo de vivienda, a cualquier otro tipo de vivienda protegida.»

Disposición adicional decimocuarta.

Modificación del artículo 189 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 189. *Plazos para edificar o rehabilitar.*

1. Los plazos aplicables para el cumplimiento del deber de edificar o rehabilitar serán los fijados por el planeamiento general o de desarrollo en función de la clasificación y calificación del suelo y de las circunstancias específicas que concurran en determinadas áreas o solares, que serán apreciadas de forma motivada, y, en su defecto, el plazo será de dos años.

2. La Administración podrá conceder prórrogas con una duración máxima conjunta de un año, a petición de las personas interesadas, por causas justificadas y de forma motivada.

3. Las viviendas protegidas que no se ejecuten simultáneamente con las libres deberán, en todo caso, ser edificadas en los plazos establecidos en el planeamiento general o de desarrollo. Independientemente de lo dispuesto en los artículos siguientes de este capítulo, en caso de incumplimiento de dichos plazos de edificación, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o el ayuntamiento respectivo podrán expropiar los terrenos destinados por el plan general a la construcción de viviendas protegidas.

4. Podrá ser beneficiaria de esta expropiación la persona física o jurídica que resulte adjudicataria mediante el oportuno procedimiento de selección, en el que se deberán garantizar los principios de publicidad, transparencia, objetividad y libre concurrencia.»

Disposición adicional decimoquinta.

Adición de un nuevo apartado 5 bis al artículo 195 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que tendrá la siguiente redacción:

«5 bis. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, los ayuntamientos podrán establecer procedimientos abreviados de obtención de licencias de obras menores en el mismo momento de la solicitud.»

Disposición adicional decimosexta.

Modificación del apartado 2 del artículo 197 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que tendrá la siguiente redacción:

«2. Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga. Cada prórroga que se solicite no podrá ser por un plazo superior al inicialmente acordado.»

Disposición adicional decimoséptima.

Modificación de la disposición transitoria primera, letra f), de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que tendrá la siguiente redacción:

«f) Al suelo clasificado por el planeamiento vigente como no urbanizable o rústico, incluso conforme con lo previsto en el artículo 32 de la presente ley en su redacción anterior a la modificación, a través de la Ley 2/2010, de 25 de marzo, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico.

A través del procedimiento de modificación del planeamiento general, justificadamente, se podrán imponer, en su caso, mayores limitaciones.»

Disposición adicional decimoctava.

Se modifica la letra c) del apartado 7 del artículo 5 del Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos

por el Estado, aprobado por el Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio, que queda redactada como sigue:

> «c) Que presente justificante de constituir el depósito de la fianza a que se refiere el artículo 36 de la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, o bien copia compulsada de la denuncia presentada ante dicho organismo por no haberle entregado dicho justificante la persona arrendadora.»

Disposición adicional decimonovena. *Plazos para dictar y notificar las resoluciones de diversos procedimientos en materia de vivienda.*

Las resoluciones de los procedimientos de desahucio administrativo y de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública deberán dictarse y notificarse en el plazo máximo de un año.

Disposición adicional vigésima. *Posibilidad excepcional de concesión de exenciones, condonaciones, rebajas y moratorias en el pago de los recibos de alquiler de viviendas y locales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.*

El Instituto Gallego de la Vivienda y Solo, previa autorización del Consejo de la Xunta de Galicia, en casos excepcionales de marcado carácter social debidamente motivados, podrá conceder exenciones, condonaciones, rebajas y moratorias en el pago de los recibos de alquiler de las viviendas y locales de su titularidad.

Disposición adicional vigesimoprimera. *Ayudas del bono de alquiler social y del bono de alquiler social para víctimas de violencia de género otorgadas por la Administración autonómica.*

1. A efectos de lo previsto en la letra a) del número 2 del artículo 2 de la Ley 9/2007, de 13 de junio, de subvenciones de Galicia, las ayudas del bono de alquiler social y del bono de alquiler social para víctimas de violencia de género otorgadas por la Administración autonómica tienen la consideración de ayudas prestacionales de carácter asistencial.
2. La normativa reguladora de dichas ayudas determinará los requisitos para tener la condición de persona beneficiaria y el procedimiento para su concesión, en el que deberán cumplirse los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad, igualdad y no discriminación.

Disposición adicional vigesimosegunda. Fondo *de cooperación con los ayuntamientos para el apoyo a la financiación de la promoción de vivienda protegida de nueva construcción.*

1. Se crea el Fondo de cooperación con los ayuntamientos para el apoyo a la financiación de la promoción de vivienda protegida de nueva construcción como un fondo sin personalidad jurídica propia, para la gestión de instrumentos financieros de préstamos sin intereses a los ayuntamientos para dicha finalidad.
2. Podrán acoger se al fondo los ayuntamientos que cumplan las condiciones que se establezcan mediante resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo con objeto de financiar, mediante un préstamo, sin intereses, concedido por este organismo, la promoción de vivienda protegida de nueva construcción, directamente o a través de otros promotores públicos o privados, incluida la adquisición de suelo para la promoción o de inmuebles de nueva construcción para su calificación como viviendas protegidas.
3. El fondo se dotará a partir de los depósitos procedentes de las fianzas de arrendamiento, con el importe máximo que, previa autorización por parte de la consejería competente en materia de hacienda, se establezca mediante una resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Las devoluciones efectuadas por los ayuntamientos pasarán nuevamente a formar parte del Fondo de cooperación con los ayuntamientos para el apoyo a la financiación de la promoción de vivienda protegida para que pueda ser reutilizado en nuevas disposiciones por parte de los ayuntamientos.

4. Dicho fondo será gestionado por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, quien determinará el procedimiento de solicitudes, condiciones y procedimiento de concesión de los préstamos, y contará con una contabilidad separada de la del ente instrumental, con la que presentará sus estados presupuestarios y contables de forma consolidada. En todo caso, estará sometido al régimen de auditoría, control y rendición de cuentas que resulte aplicable al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

5. Los recursos asignados al fondo y sus rendimientos deberán estar vinculados a una cuenta operativa propia y separada de las del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

6. Teniendo en cuenta la procedencia y la afectación de las cantidades que dotan este fondo, los ayuntamientos no podrán compensar las amortizaciones pendientes con las cuantías que, por cualquier otro concepto, pueda deberles la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia u otras entidades públicas instrumentales pertenecientes al sector público autonómico.

7. Las cantidades dispuestas y no reintegradas al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, llegada la fecha de vencimiento parcial o total del préstamo, se considerarán vencidas, líquidas y exigibles, a efectos de su compensación con cargo al Fondo de Cooperación Local.

Disposición adicional vigesimotercera. *Competencia para la emisión de los documentos acreditativos de la concurrencia de la vulnerabilidad económica previstos en los artículos 439, 655 bis y 685 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil.*

Corresponde a los ayuntamientos la competencia para la emisión de los documentos acreditativos de la concurrencia o no de la vulnerabilidad económica previstos en los artículos 439, 655 bis y 685 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil.

Disposición adicional vigesimocuarta. *Competencia para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado reguladas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.*

1. Corresponde al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia y previa solicitud del ayuntamiento interesado, la declaración como zona de mercado residencial tensionado de aquellos ámbitos territoriales en los que concurran los supuestos establecidos en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

2. La declaración de zona de mercado residencial tensionada exigirá que, con carácter previo a la presentación de la correspondiente solicitud ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, el ayuntamiento interesado constituya una mesa sectorial en la que se analizará la propuesta municipal de declaración, así como el proyecto de plan específico que incluya las medidas correctoras y el calendario de desarrollo de las mismas. También se someterá a la mesa sectorial la información a que se refieren las letras c), e) y f) del apartado 3. En la mesa sectorial deberán estar representados, en todo caso, los colegios profesionales o asociaciones de administradores de fincas, de agentes de la propiedad inmobiliaria y de personas promotoras de viviendas.

3. La solicitud municipal de declaración de una zona como de mercado residencial tensionado deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a) Acuerdo del órgano municipal competente para solicitar la declaración de la zona de mercado residencial tensionado en el que se identifique el ámbito territorial afectado.

b) Actas de la mesa sectorial prevista en el apartado 2, en las cuales se recogerán los análisis y las conclusiones alcanzadas en su seno.

c) Justificación de la realización del procedimiento preparatorio regulado en el artículo 18.2.a) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, mediante la aportación de la información establecida en dicho precepto.

d) Justificación de la realización del trámite de información pública regulado en el artículo 18.2.b) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo. Junto con dicha justificación, y de acuerdo con lo indicado en el citado precepto, deberá acompañarse la información sobre la que se base la solicitud de declaración de una zona como de mercado residencial tensionado, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y de los 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. Este trámite de información pública deberá ser, en todo caso, posterior a la celebración de la mesa sectorial prevista en el apartado 2.

e) Justificación, de acuerdo con lo indicado en el artículo 18.2.c) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, de las 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.

f) Memoria justificativa de los aspectos indicados en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

g) Proyecto de plan específico que incluya las medidas correctoras y el calendario de desarrollo de las mismas.

4. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, como administración competente en materia de vivienda, podrá declarar la zona solicitada como zona residencial tensionada, previa comprobación de la integridad y suficiencia de la solicitud y la documentación aportada por el ayuntamiento y una vez valoradas las circunstancias concurrentes, especialmente la incidencia de la declaración en la política autonómica de vivienda. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá recabar cuantos informes considere necesarios para resolver.

La resolución del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo que declare una determinada zona como de mercado residencial tensionado deberá motivarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 18.2.c) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, y será comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y notificada al ayuntamiento interesado. La resolución agotará la vía administrativa.

El ayuntamiento interesado, en el plazo de dos meses, deberá aprobar el plan específico que contenga las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados, así como el calendario de desarrollo de las mismas, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18.4 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, que deberá ajustarse al proyecto remitido con la solicitud.

Transcurridos seis meses desde la presentación de la solicitud y la documentación recogida en el apartado 3 sin que se hubiese emitido resolución, el ayuntamiento podrá considerar desestimada su petición a los efectos de permitir la interposición del recurso contencioso-administrativo.

5. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2.d), la vigencia de la declaración de una zona como de mercado residencial tensionado será de tres años, que podrán ser prorrogados por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo anualmente, siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y después de quedar justificadas las medidas y las acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. La prórroga habrá de ser solicitada expresamente por el ayuntamiento interesado.

Disposición adicional vigesimoquinta. *Régimen de la vivienda protegida a los efectos de lo previsto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.*

A los efectos de lo previsto en el artículo 16 y en la disposición transitoria primera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el destino, régimen de ocupación, duración del régimen de protección y demás aspectos del régimen jurídico aplicable a la vivienda protegida en Galicia es el previsto en la legislación autonómica en materia de vivienda, con independencia de que el suelo sobre el que se edifiquen las viviendas sea o no de reserva.

Disposición transitoria primera. *Medidas de mejora del acceso a la vivienda y de eliminación de stock de vivienda.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo implantará un programa orientado a facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía y a reactivar el sector inmobiliario a través de la gestión de una bolsa de viviendas ya existentes para ser ofertadas en venta o en alquiler con opción de compra.

2. Las viviendas que se incorporen al citado programa deberán estar totalmente terminadas, disponer de licencia de primera ocupación y estar en perfecto estado de habitabilidad. Además, estarán sujetas a un precio máximo de venta y renta, que será establecido mediante resolución del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo teniendo en cuenta el ámbito geográfico donde se ubiquen las viviendas.

3. En las viviendas ofertadas en alquiler con opción de compra, por lo menos el 40 % del importe satisfecho durante los tres primeros años en concepto de renta de alquiler se descontará del precio que hay que hacer efectivo en el momento de la compra de la vivienda.

4. Para el desarrollo del citado programa se establecerá un acuerdo marco al que podrán adherirse las administraciones locales, las entidades financieras y los diferentes agentes implicados en el sector inmobiliario en las condiciones y con las obligaciones que el citado acuerdo determine, con el objeto de facilitar la puesta en el mercado de las viviendas ya existentes en mejores condiciones de acceso para la persona adquirente y de reducir los gastos asociados a la compra.

5. Se constituirá una comisión de seguimiento que estará integrada, por lo menos, por una persona representante de la Administración autonómica, de la Administración local y de las entidades y agentes del sector inmobiliario firmantes del acuerdo, con objeto de evaluar el funcionamiento del citado programa y, en su caso, de proponer los ajustes que sean oportunos para su adaptación a la evolución del mercado inmobiliario y para dar una correcta respuesta a las posibles variaciones que pueda experimentar la demanda de vivienda.

6. Será de aplicación a estas viviendas el régimen sancionador previsto en la presente ley con respecto a aquellas infracciones que tengan por objeto alterar el precio máximo de venta o renta.

7. El plazo de vigencia del citado programa será hasta el 31 de diciembre de 2014, y podrá ser prorrogado por acuerdo del Consejo de la Xunta de Galicia.

Disposición transitoria segunda. *Procedimientos de calificación y regímenes de protección pública anteriores a la entrada en vigor de esta ley.*

1. Los procedimientos de calificación de vivienda protegida iniciados antes de la entrada en vigor de esta ley se tramitarán y se resolverán con arreglo a la normativa vigente en el momento de la presentación de la solicitud.

2. Las viviendas calificadas definitivamente de acuerdo con cualquier régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley se regirán por lo dispuesto en su normativa específica. Les será en todo caso de aplicación lo indicado en el artículo 66.

3. La duración del régimen de protección prevista en el artículo 60.1 será aplicable a las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo que, con independencia de su fecha de calificación, estén adjudicadas en régimen de alquiler u ocupación temporal, así como a las que se encuentren vacantes o se recuperen por dicho organismo.

Disposición transitoria tercera. *Retroactividad sobre la dación en pago en la vivienda protegida.*

Lo establecido en el apartado 2 del artículo 64, por considerarse una norma favorable, se aplicará retroactivamente a las viviendas protegidas calificadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición transitoria cuarta. *Acceso a la vivienda de las mujeres víctimas de violencia de género.*

En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la presente ley y de los artículos 44, 45 y concordantes de la Ley 11/2007, de 27 de julio, gallega para la prevención y el tratamiento integral de la violencia de género, las condiciones de acceso de las mujeres víctimas de violencia de género a la vivienda se contemplarán y se mantendrán en cualquier modalidad de actuación, programa o régimen gestionado por la Xunta de Galicia, sin perjuicio de la aplicación directa de los principios y normas contenidos en estas leyes, si supusiesen un trato más favorable.

Disposición transitoria quinta. *Disposiciones sancionadoras.*

Los procedimientos sancionadores iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se concluirán de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente en el momento en que se dictó el acuerdo de incoación, salvo en lo que favorezca a la presunta persona responsable de la infracción.

Disposición transitoria sexta. *Reserva de suelo para vivienda protegida en los planes generales en tramitación.*

1. Los planes generales en tramitación que no hubiesen conseguido la aprobación provisional deberán adaptarse íntegramente a lo dispuesto en la presente ley. Los que la hubiesen conseguido podrán adaptarse a la presente ley o continuar su tramitación hasta su aprobación definitiva, a tenor de lo dispuesto en la Ley 6/2008, de 19 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo, por la que se modifica la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.
2. La simple adaptación del contenido del plan en tramitación a las disposiciones establecidas en la presente ley no implicará, por sí sola, la necesidad de someterlo a nueva información pública, excepto cuando se pretendan introducir otras modificaciones que alteren sustancialmente la ordenación proyectada y no sean consecuencia de la adaptación, extremo sobre el que la persona que ejerza la secretaría municipal deberá emitir informe.

Disposición transitoria séptima. *Reserva de suelo para vivienda protegida en los planes generales aprobados.*

1. La reserva de suelo para vivienda protegida que sea de aplicación en los planeamientos municipales en el momento de la entrada en vigor de la presente ley mantendrá su vigencia.
2. No obstante lo anterior, los ayuntamientos podrán fijar su reserva de suelo para vivienda protegida en función de la demanda potencial de la misma, según se establece en la disposición adicional novena de la presente ley. Una vez publicados por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo los porcentajes de reserva de vivienda protegida aplicables a un ayuntamiento, su pleno, por mayoría absoluta, y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, establecerá el porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida aplicable en ese planeamiento y lo ajustará a la resolución del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.
3. La actualización de los porcentajes de reserva previstos en el apartado anterior deberá realizarse respetando la distribución porcentual que el plan general fijaba para cada polígono (área de reparto).
4. Los planes de desarrollo de un plan general que se encuentren en tramitación en el momento de la aprobación de los nuevos porcentajes de reserva por parte del ayuntamiento podrán optar entre continuar la tramitación con los porcentajes de reserva que figuraban en el plan general o aplicar los nuevos porcentajes determinados por el ayuntamiento.

Disposición transitoria octava. *Declaración de obra nueva.*

A las viviendas con licencia concedida o solicitada antes de la entrada de la vigor de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, a los efectos de lo indicado en el

artículo 44 de la presente ley, referido a la declaración de obra nueva, no les será exigible el otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

Disposición transitoria novena. *Garantía del derecho a la vivienda.*

Lo previsto en la disposición adicional sexta de la presente ley será de aplicación en relación con los titulares de viviendas construidas al amparo de un título anulado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición derogatoria primera.

Queda derogada la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, así como las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición derogatoria segunda.

Quedan derogados los apartados 10 y 13 del artículo 47, el apartado 3 del artículo 174 y el apartado 6 del artículo 177 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

Se habilita al Consejo de la Xunta de Galicia para desarrollar reglamentariamente el contenido de la presente ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «*Diario Oficial de Galicia*».

Santiago de Compostela, 29 de junio de 2012.–El Presidente, Alberto Núñez Feijóo.

Información relacionada

Téngase en cuenta que:

- La Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Ref. BOE-A-1992-26318, y la Ley 11/2007, de 27 de julio. Ref. BOE-A-2007-12352, quedan derogadas, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.
- La Ley 9/2002, de 30 de diciembre. Ref. BOE-A-2003-1267, queda derogada por la Ley 2/2016, de 10 de febrero. Ref. BOE-A-2016-3191.
- Las referencias a la licencia de primera ocupación contenidas en esta Ley, se entenderán realizadas a la comunicación previa de primera ocupación de edificaciones, según establece la disposición final 2 de la Ley 7/2022, de 27 de diciembre. Ref. BOE-A-2023-6382

§ 3

Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 251, de 31 de diciembre de 2024
«BOE» núm. 32, de 6 de febrero de 2025
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2025-2145

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Los presupuestos requieren, para su completa aplicación, la adopción de diferentes medidas, unas de carácter puramente ejecutivo y otras de carácter normativo, que, por su naturaleza, deben adoptar rango de ley y que, como ha precisado el Tribunal Constitucional, no deben integrarse en las leyes anuales de presupuestos generales, sino en leyes específicas. El debate doctrinal acerca de la naturaleza de las llamadas leyes de acompañamiento ha sido resuelto por el Tribunal Constitucional, que configuró este tipo de normas como leyes ordinarias cuyo contenido está plenamente amparado por la libertad de configuración normativa de que goza el legislador y que permiten una mejor y más eficaz ejecución del programa del Gobierno en los distintos ámbitos en que desarrolla su acción. Desde esta perspectiva, teniendo presente la actividad que desarrolla la Comunidad Autónoma de Galicia, cuyos objetivos se exponen en la Ley de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma para el año 2025, y con objeto de contribuir a una mayor eficacia y eficiencia de estos, esta ley contiene un conjunto de medidas referidas a diferentes áreas de actividad que, con vocación de permanencia en el tiempo, contribuyan a la consecución de determinados objetivos de orientación plurianual perseguidos por la Comunidad Autónoma a través de la ejecución presupuestaria. Este es el fin de una norma cuyo contenido esencial lo constituyen las medidas de naturaleza tributaria, aunque se incorporan otras de carácter administrativo.

II

La estructura de esta ley se divide en dos títulos: el primero, dedicado a las medidas fiscales y el segundo, a las de carácter administrativo.

El título I, relativo a las medidas fiscales, está dividido en dos capítulos.

El capítulo I introduce medidas en materia de tributos cedidos.

En la línea ya iniciada en el año 2016 con objeto de aligerar la carga tributaria en las sucesiones entre personas parientes directas y la de 2019, que la había extendido a los hermanos y hermanas, se modifica la reducción aplicable en el impuesto sobre sucesiones a

las personas parientes del grupo III mediante la elevación y unificación del importe de la reducción para todas las personas parientes de este grupo (hermanas y hermanos, tías y tíos, sobrinas y sobrinos, suegras y suegros, cuñadas y cuñados y nueras y yernos), aumentándolo hasta 25.000 euros, de forma que cualquier sucesión entre estas personas parientes de hasta ese importe no va a tributar por el impuesto sobre sucesiones, lo que favorece la transmisión entre generaciones.

Se recogen seis medidas fiscales en materia de vivienda, dirigidas a incentivar la puesta en el mercado de viviendas y a posibilitar la promoción de 2.300 viviendas de promoción pública, en ejecución del compromiso del Gobierno gallego de duplicar el parque público de vivienda.

Así, en primer lugar, se equipara la adquisición de locales comerciales con destino final de uso como vivienda con el propio concepto de vivienda, a los efectos de la aplicación de los tipos bonificados aplicables a su adquisición siempre que se presente, en un plazo máximo de cuatro años, la comunicación previa de primera ocupación.

En segundo lugar, se introducen dos medidas en el impuesto sobre la renta de las personas físicas con las que se pretende estimular a las personas propietarias y/o usufructuarias de viviendas vacías para que las pongan en el mercado de las viviendas en alquiler. La primera medida va en la línea de que aquellas personas que tengan alguna vivienda vacía que, para ponerla en condiciones de ser usada, precise determinadas obras puedan beneficiarse de una deducción respecto del coste de esas obras. La segunda consiste en una medida de fomento en favor de las personas que cuenten con un número pequeño de viviendas y que no se decidan a ponerlas en alquiler por entender que no les compensa asumir los riesgos de arrendarlas, para lo cual se les permitirá aplicar una deducción el primer año de la puesta en el mercado del alquiler.

En tercero lugar, se introduce una bonificación en la cuota del 100 por ciento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados para las operaciones que realicen el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y las entidades participadas mayoritariamente por el sector público autonómico, respecto a los actos y negocios que forman parte del proceso constructor de las viviendas de promoción pública, como las adquisiciones de suelo residencial, los actos de agrupación, agregación, segregación y división, la declaración de obra nueva y división horizontal, las ventas de suelo público residencial, los actos relativos a las garantías pactadas en favor de dichas entidades, así como los préstamos hipotecarios que puedan solicitar. Esta modificación resulta fundamental para poder llevar a cabo la promoción de vivienda de promoción pública reduciendo los tributos que afectan a los actos necesarios para dicha promoción.

Y, por último, en consonancia, igualmente, con el compromiso del Gobierno gallego en materia de vivienda y con el fin de incentivar la promoción y puesta en el mercado de viviendas en alquiler, en la modalidad de actos jurídicos documentados, se amplía el ámbito objetivo de la bonificación del 75 por ciento para las operaciones de adquisición, derechos reales de garantía y rehabilitación de edificios destinados a viviendas de alquiler.

Se efectúan también distintas precisiones técnicas en el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio, fundamentalmente con la finalidad de actualizar su redacción conforme a la normativa vigente.

El capítulo II, relativo a los tributos propios, se divide, a su vez, en tres secciones.

La sección 1.ª, denominada «Tasas», está integrada por solo un precepto, sobre las tasas, en el cual, por una parte, se establece que los tipos de las tasas de cuantía fija no experimentarán ninguna actualización respecto a las cuantías exigibles en el momento de la entrada en vigor de esta ley y, por otra parte, se introducen diversas modificaciones en la Ley 6/2003, de 9 de diciembre, de tasas, precios y exacciones reguladoras de la Comunidad Autónoma de Galicia, consistentes tanto en la creación de nuevas tasas como en la modificación o eliminación de algunas vigentes.

En la sección 2.ª, denominada «Impuesto gallego sobre las estancias turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia», la ley prevé, como medida fiscal para impulsar el turismo sostenible, la creación del impuesto sobre estancias turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia, como tributo indirecto, instantáneo y propio de la Comunidad Autónoma. El impuesto gravará la especial capacidad económica de las personas físicas puesta de

manifiesto por su estancia en cualquier establecimiento turístico situado en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia.

En el sección 3.ª, denominada «Recargo municipal sobre el impuesto gallego en las estancias turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia», se prevé que los ayuntamientos podrán establecer de forma voluntaria, en ejecución de su autonomía municipal, un recargo sobre el impuesto autonómico a las estancias turísticas, cuyos ingresos estarán afectados, al menos en un 80 por ciento, a inversiones y a gastos vinculados a la promoción, el impulso, la protección, el fomento y el desarrollo del turismo sostenible.

Por su parte, el título II se divide en quince capítulos.

En el capítulo I, dedicado a las medidas en materia de telecomunicaciones y audiovisuales de Galicia, se suprime el Consejo Asesor de Telecomunicaciones y Audiovisual de Galicia. Este órgano, creado en 1995, tiene actualmente escasa funcionalidad, debido, entre otras cosas, a su configuración, con una composición en cuanto a sus miembros hoy superada, unido a que gran parte de las materias sobre las que se ejercen las funciones asesora y consultiva –audiovisual y, sobre todo, las telecomunicaciones– han ido evolucionando hacia otros sectores relacionados con la sociedad de la información y las nuevas tecnologías, lo que desaconseja su mantenimiento tal y como está conformado actualmente. En coherencia con esta medida y por seguridad jurídica, se modifican y se derogan una serie de normas jurídicas que contenían referencias a él.

El capítulo II, dedicado a la energía eólica, aborda una modificación de la Ley 8/2009, de 22 de diciembre, por la que se regula el aprovechamiento eólico en Galicia y se crean el canon eólico y el Fondo de Compensación Ambiental.

Así, además de otras modificaciones puntuales, se actualiza la regulación del Plan sectorial eólico de Galicia, como instrumento de ordenación del territorio que tiene por objeto ordenar y regular la implantación territorial de todas las infraestructuras e instalaciones necesarias para el aprovechamiento de la energía renovable eólica en Galicia.

El Plan sectorial pretende, entre otros aspectos, promover e impulsar el despliegue y desarrollo de la energía eólica en Galicia, como energía renovable, teniendo en cuenta su papel esencial en el cumplimiento de los objetivos de reducción de las emisiones netas de gases de efecto invernadero y de neutralidad climática de la Unión Europea.

Asimismo, su finalidad es la de promover los beneficios sociales y económicos derivados del aprovechamiento de las energías renovables en Galicia, mediante la creación de nuevos puestos de trabajo sostenibles, la modernización y el desarrollo económicos, el desarrollo de ecosistemas industriales y el fomento de las industrias locales.

Otra de las finalidades del plan es la de contribuir a reducir los costes de la energía y a reducir la dependencia energética de las personas consumidoras locales e industriales de las zonas ubicadas en el ámbito de influencia de los proyectos, fomentando la constitución de comunidades de energías renovables y reduciendo la dependencia y la pobreza energéticas, así como a garantizar, en general, la disponibilidad de una parte de la energía generada por los parques eólicos por parte de las consumidoras y consumidores gallegos con precios estables a medio y largo plazo, evitando la variabilidad de los costes energéticos.

Dentro del contenido del plan, se recoge la obligación de los y de las titulares de las autorizaciones de cumplir las condiciones y los requisitos que fueran en cada momento aplicables para reducir el impacto de la implantación y el desarrollo de las actividades en el medio ambiente, de acuerdo con las normas de calidad ambiental exigibles.

En conexión con esta materia, se introduce una disposición adicional en la Ley 8/2009, de 22 de diciembre, que regula actuaciones dirigidas a la repotenciación de parques eólicos para reducir su impacto en el territorio y en el medio ambiente. Así, se declaran de interés público superior las actuaciones de repotenciación de parques eólicos de competencia de la Comunidad Autónoma de Galicia que consistan en la reducción del número de aerogeneradores y su sustitución por otros más capaces o eficientes. Las actuaciones de repotenciación serán obligatorias para todos los titulares de las autorizaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta disposición, de acuerdo con lo establecido en la norma. Las actuaciones de repotenciación deberán efectuarse en unas condiciones y en unos plazos que se ajustarán al principio de proporcionalidad, y serán económica y

técnicamente viables. Las actuaciones de repotenciación buscarán la máxima reducción posible del número de aerogeneradores en funcionamiento, procurándose una reducción, como mínimo, a la cuarta parte de los existentes, salvo que las condiciones y los valores ambientales del emplazamiento desaconsejen la instalación de aerogeneradores del tamaño que permita alcanzar dicho porcentaje. La autorización del proyecto de repotenciación implicará la obligación de proceder al desmantelamiento de los aerogeneradores obsoletos en los términos que se determinen, así como a la restitución ambiental de los terrenos que no resulten necesarios para la explotación.

Igualmente, se introducen en la Ley 8/2009, de 22 de diciembre, unas determinadas disposiciones con objeto de dar cumplimiento a las modificaciones efectuadas en la Directiva (UE) 2018/2001 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, relativa al fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables. Estas disposiciones se refieren, en primer lugar, a la elaboración de una base de datos cartográfica relativa al despliegue de la energía renovable eólica, a fin de determinar el potencial doméstico y las zonas terrestres disponibles para la instalación de parques eólicos y sus infraestructuras de evacuación y de red. Asimismo, se regulan las zonas de aceleración renovable eólica, instrumentos específicos de planificación, para la designación de zonas terrestres en las que no se prevea que el despliegue de la energía eólica vaya a tener un impacto ambiental significativo. Su designación requerirá la tramitación de una evaluación ambiental estratégica. También se prevé que será de aplicación lo establecido en la Directiva (UE) 2018/2001 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, en cuanto al procedimiento de concesión de autorizaciones en zonas de aceleración renovable eólica.

Por otro lado, se regula la opción voluntaria para los promotores de solicitar una nueva tramitación de parques eólicos y de infraestructuras de evacuación que posibilita su adaptación a lo establecido en la Ley 2/2024, de 7 de noviembre, de promoción de los beneficios sociales y económicos de los proyectos que utilizan los recursos naturales de Galicia.

Por último, se introduce un régimen transitorio de aplicación mientras no entre en vigor el nuevo Plan sectorial eólico de Galicia, con la finalidad de ordenar y regular la implantación territorial de los parques eólicos, de forma compatible con las finalidades de la planificación eólica contempladas en la ley y, en particular, con objeto de aplicar medidas provisionales que permitan la fijación de beneficios sociales y económicos en el territorio, convirtiendo el despliegue de la energía eólica en una herramienta al servicio de la cohesión territorial, y de favorecer las comunidades locales, así como la actividad económica de Galicia y el tejido industrial local, fomentando la competitividad de la industria gallega y minimizando el impacto sobre el medio ambiente y el paisaje, acercando las instalaciones de producción de energía a los puntos de consumo.

También se introducen cambios en la regulación del canon eólico establecido por la Ley 8/2009, teniendo en cuenta las consecuencias de las actuaciones de repotenciación previstas en esta ley y la conformación de los parques eólicos derivada de la evolución de la tecnología eólica, que ha cambiado sustancialmente en los años transcurridos desde su entrada en vigor, cuando se partía de parques compuestos en su mayor parte por muchas máquinas de reducida altura, frente a la configuración actual, en que el número de aerogeneradores se reduce pero estos son de más tamaño.

Así pues, es necesario modificar la base imponible y el tipo de gravamen del canon atendiendo a la reducción del número de aerogeneradores y, en especial, a las afecciones visuales derivadas de su altura, todo ello con el objetivo de contribuir a preservar el medio ambiente y de velar por el mantenimiento de las necesarias actuaciones de compensación y de reequilibrio ambiental y territorial a que están afectos los ingresos generados por aquel.

Finalmente, en coherencia con las modificaciones anteriores, se introduce una disposición adicional cuarta en la Ley 2/2024, de 7 de noviembre, de promoción de los beneficios sociales y económicos de los proyectos que utilizan los recursos naturales de Galicia, para fomentar la formalización de contratos de suministro de energía en los concursos públicos que se convoquen para la concesión de aguas destinadas al almacenamiento hidráulico de energía o a usos industriales para la producción de energía eléctrica.

En el capítulo III, de movilidad, se procede a una modificación de la Ley 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación, en lo relativo a la integración tarifaria y de información del sistema de transporte público de Galicia. Se complementa esta regulación para amparar actuaciones orientadas a la implantación de sistemas basados en cuenta (ABT), que aportan gran facilidad de uso a las personas usuarias y una flexibilidad a la Administración y a los operadores de transporte a la hora de establecer nuevas modalidades de pago. Se habilita así al órgano autonómico competente en materia de transportes para concretar las condiciones de uso de estos sistemas. Se regula también un mecanismo de participación de los colectivos sociales, de las empresas y de las administraciones, integrados todos ellos en el Consejo Gallego de Transportes.

El capítulo IV establece medidas en materia de medio ambiente.

Por una parte, se modifica la Ley 9/2010, de 4 de noviembre, de aguas de Galicia, fundamentalmente para introducir un coeficiente que gradúe la cuota del canon del agua por pérdidas en las redes de abastecimiento para los próximos años 2025 a 2028.

La Ley 9/2019, de 11 de diciembre, de medidas de garantía del abastecimiento en los episodios de sequía y en las situaciones de riesgo sanitario, creó un gravamen a las pérdidas de agua que se produzcan en las redes de abastecimiento cuando supongan más del veinte por ciento del agua captada. Sin embargo, las dificultades técnicas para identificar correctamente los puntos de pérdida de agua y administrativas y económicas para abordar en muchos casos las inversiones precisas, hacen que el porcentaje de pérdidas continúe de momento en un valor medio elevado y que los ayuntamientos más afectados sean los más pequeños y con menos recursos. Para evitar incrementar los gastos que tienen estos ayuntamientos, se prevé la exención del pago del gravamen durante dos años más y su bonificación en un 50 por ciento el año siguiente, considerando que no están convenientemente acompasadas las obligaciones recogidas en la ley y los plazos concedidos por esta para su implementación, tal y como se constata de la experiencia de la gestión del ciclo del agua por parte de los agentes interesados. Se introducen, finalmente, dos modificaciones con objeto de garantizar la seguridad y la salud de las personas, para lo cual es esencial que los canales del dominio público hidráulico estén libres de obstáculos que, además de ocupar el canal, al ser arrastrados terminan creando tapones que contribuyen a que se puedan producir inundaciones.

Igualmente, se modifica la Ley 11/2013, de 26 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2014, con la finalidad de reducir los efectos negativos de la generación y gestión de los residuos en la salud humana y en el medio ambiente. En este sentido, podrá establecerse un canon unitario de tratamiento por tonelada de cuantía reducida de hasta el 15 por ciento respecto del vigente en el año anterior, con el fin de favorecer la implantación de medidas orientadas a incentivar la recogida selectiva de residuos urbanos y la reducción de la basura convencional, fomentando el reciclaje de envases ligeros y/o biorresiduos.

Se realizan modificaciones puntuales en la Ley 13/2013, de 23 de diciembre, de caza de Galicia. Así ocurre en lo que atañe al régimen de regulación aplicable en los terrenos cinegéticos en que no esté aprobado el correspondiente plan de ordenación al inicio de la temporada, garantizando su continuidad temporal en determinadas condiciones. Igualmente, se amplía el período de vigencia de la licencia de caza al colectivo de personas mayores de sesenta y cinco años, que pasa a ser indefinido. Y, finalmente, se amplía el plazo de duración de los procedimientos administrativos sancionadores.

Se introducen precisiones en la Ley 4/2017, de 3 de octubre, de protección y bienestar de los animales de compañía de Galicia, para adaptarla a la reciente normativa básica estatal, excluyendo los establecimientos veterinarios de la consideración de núcleos zoológicos de animales de compañía, para contribuir a garantizar la homogeneización y la seguridad jurídica en la aplicación de la norma, así como para simplificar su conocimiento por parte de las personas profesionales y de la ciudadanía.

Se modifica la Ley 5/2019, de 2 de agosto, del patrimonio natural y de la biodiversidad de Galicia, con objeto de agilizar el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planificación de los espacios naturales protegidos, mediante la simplificación de los trámites administrativos, sustituyendo el preceptivo informe del Consejo Gallego de Medio Ambiente y

Desarrollo Sostenible en determinados supuestos por un envío de la propuesta para su conocimiento por parte de este órgano consultivo.

En la Ley 2/2021, de 8 de enero, de pesca continental de Galicia, se extiende la vigencia de las licencias para personas mayores de sesenta y cinco años, con carácter indefinido, en la misma línea de la disposición introducida respecto de la caza. Se propone la gratuidad de las licencias a las personas con un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento, con el objetivo de facilitarles el contacto con la naturaleza a las personas que tienen deficiencias en la realización de actividades de la vida diaria, problemas en las funciones o estructuras corporales o limitaciones en las actividades para llevar a cabo sus labores cotidianas, lo cual constituye una medida para el fomento del carácter social de la pesca deportiva en medio rural. Se acuerda, igualmente, ampliar las actuaciones de los propietarios de ribera de protección, a los efectos de posibilitar talas y retiradas de árboles que puedan favorecer el riesgo de inundaciones. Además, para cumplir con el principio de proporcionalidad, se posibilita, en determinadas circunstancias excepcionales, aminorar las sanciones previstas para las infracciones cometidas en esta materia, y se redefinen las circunstancias atenuantes de la responsabilidad.

También se modifica la Ley 9/2021, de 25 de febrero, de simplificación administrativa y de apoyo a la reactivación económica de Galicia, para dar seguridad jurídica a los operadores de todos los sectores cuyos proyectos tienen que ser sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria y aclarar el plazo de vigencia del trámite de información pública y de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En el capítulo V, de educación e innovación, se realizan varias modificaciones.

Por una parte, se introducen unas medidas extraordinarias en esta materia relativas a las ratios del alumnado en las distintas etapas educativas. El Acuerdo de 11 de octubre de 2023, firmado entre la Consejería de Cultura, Educación, Formación Profesional y Universidades y las organizaciones sindicales CC.OO., ANPE y UGT-SP Enseñanza, sobre medidas que mejoran el funcionamiento del sistema educativo y las condiciones laborales del personal funcionario docente de la Comunidad Autónoma de Galicia que imparte las enseñanzas reguladas en la Ley orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de educación, recoge un amplio abanico de medidas para mejorar la calidad, la inclusión y la equidad de la enseñanza.

Entre esas medidas destacan las relativas a la reducción progresiva de ratios en las distintas etapas educativas y a un cómputo diferenciado para la mejora de la respuesta educativa al alumnado con necesidades educativas especiales.

Con la finalidad de dar seguridad jurídica en el despliegue y en la interpretación de las medidas relativas a la reducción de ratios y de establecer un calendario que permita blindar en el tiempo su desarrollo, se hace preciso una determinación normativa del máximo rango.

Se realiza una modificación puntual en la Ley 5/2013, de 30 de mayo, de fomento de la investigación y de la innovación de Galicia, que responde a la necesidad de que la Xunta de Galicia cuente con un grupo de expertos de primer nivel para colaborar en el diseño de la política de I+D+i, reforzando la gobernanza externa que exige la Comisión Europea a las administraciones públicas en esta materia, con la finalidad de que exista una visión externa a la propia entidad.

Por otra parte, se modifica la Ley 6/2013, de 13 de junio, del Sistema universitario de Galicia, para establecer medidas para la promoción de la excelencia de centros y unidades de I+D+i del Sistema universitario de Galicia, a través de procesos competitivos basados en estándares internacionales, con la participación de comités científicos formados por personal experto internacional, independiente y de reconocido prestigio. Con esta modificación se pretende no solo simplificar y agilizar tales medidas, sino también adecuarlas a la realidad del ámbito que regula, en constante cambio y evolución.

Además, se modifica el Decreto 8/2015, de 8 de enero, por el que se desarrolla la Ley 4/2011, de 30 de junio, de convivencia y participación de la comunidad educativa en materia de convivencia escolar, para, entre otras cuestiones, acomodar la nueva figura de la persona coordinadora de bienestar y protección al marco normativo del sistema educativo gallego, recoger la regulación sobre el uso de móviles y dispositivos electrónicos, delimitar los plazos temporales de los períodos de información previa en los casos de acoso o ciberacoso escolar o actualizar objetivos generales del plan de convivencia. La urgencia de esta medida

viene justificada por la necesaria revisión y ajuste regulatorio de esta norma que dé respuesta a la nueva realidad normativa y social.

En el capítulo VI, correspondiente a la política social, se añade un título XI a la Ley 13/2008, de 3 de diciembre, de servicios sociales de Galicia, que recoge una nueva regulación del procedimiento para el reconocimiento de la situación de dependencia y del derecho a las prestaciones del Sistema para la autonomía y atención a la dependencia, con objeto de simplificarlo y de agilizar su tramitación. Como principales novedades, destaca la posibilidad de tramitar conjuntamente en un mismo procedimiento el reconocimiento del grado de dependencia, el derecho a las prestaciones del Sistema para la autonomía y atención a la dependencia y el reconocimiento del grado de discapacidad, cuando así se pida en la correspondiente solicitud, atendiendo a la experiencia, que muestra que las situaciones de dependencia suelen llevar asociado un determinado grado de discapacidad.

Se refuerzan la información y el asesoramiento de las personas solicitantes, previéndose la posibilidad de que las personas trabajadoras sociales de la Xunta de Galicia y de las entidades locales actúen como profesionales de referencia, prestando la necesaria asistencia en relación con los trámites del procedimiento y los recursos más apropiados a las circunstancias de aquellas. También se reducen las cargas que hasta este momento pesaban sobre la ciudadanía. Así, en el caso de autorizarlo en la solicitud, no será necesario aportar el informe de salud en que se basa la valoración y que será recabado de oficio por el órgano competente en materia de dependencia.

La ley detalla el procedimiento de valoración, el papel de los equipos técnicos de valoración y sus funciones. Se simplifica el procedimiento de revisión del grado de dependencia y del programa individual de atención y, paralelamente a la regulación establecida para su reconocimiento, se prevé la posibilidad de que, junto con la revisión del grado de dependencia y del programa individual de atención, la persona interesada solicite la revisión del grado de discapacidad, dando lugar a la tramitación de un único procedimiento que finalizará con una única resolución que se pronuncie sobre ambas circunstancias.

Por último, la ley prevé distintos mecanismos de coordinación, mediante comisiones sectoriales específicas o grupos de trabajo en el ámbito de la propia Administración autonómica y a través de la formalización de los correspondientes protocolos de coordinación entre el sistema público de servicios sociales y el sistema de salud, para garantizar una efectiva atención a las personas en situación de dependencia. También se prevé expresamente la actualización de los sistemas de información que dan soporte a la tramitación de los procedimientos de reconocimiento de la dependencia y de la discapacidad y el desarrollo de un plan de formación con la finalidad de facilitar la adquisición de las competencias y de las habilidades necesarias para la gestión de los procedimientos de dependencia y discapacidad.

Esta modificación implica las correlativas en el Decreto 246/2011, de 15 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 13/2008, de 3 de diciembre, de servicios sociales de Galicia, en lo relativo a los órganos consultivos y de participación, por motivos de coherencia y seguridad jurídica; y en el Decreto 142/2023, de 21 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento de la situación de dependencia y del derecho a las prestaciones del Sistema para la autonomía y la atención a la dependencia, el procedimiento para la elaboración del programa individual de atención y la organización y funcionamiento de los órganos técnicos competentes.

En el capítulo VII, de igualdad, se modifica la Ley 7/2023, de 30 de noviembre, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres de Galicia. Así, se precisan las funciones atribuidas a la unidad administrativa de igualdad dependiente de la consejería con competencias en materia de empleo, en relación con la emisión de informes desde la perspectiva de género de los convenios colectivos que sean objeto de registro ante la autoridad laboral.

Asimismo, respeto del Observatorio de las Mujeres Rurales y del Mar, se mejora su composición y su organización, al concretar, por un lado, los perfiles de la representación de la Administración y, por otro, al incluir en su composición tanto a representantes del Consejo Agrario Gallego, que tiene, entre otras, la función de impulsar la participación de las mujeres del medio rural, como a representantes de la Federación Gallega de Cofradías, que integra, a través de las cofradías, a la mayoría de las mujeres profesionales de los ámbitos pesquero y marisquero.

En el capítulo VIII, en materia de economía e industria, se introducen medidas temporales y excepcionales, en línea con las actuaciones dirigidas a incrementar las facilidades para la creación de suelo empresarial, para habilitar la posibilidad de declarar y aprobar proyectos de interés autonómico de creación de suelo empresarial en municipios de menos de 20.000 habitantes. Estas medidas tienen carácter de temporales y extraordinarias, y serán de aplicación a aquellos proyectos cuya tramitación sea iniciada hasta el 31 de diciembre de 2029.

Por otra parte, se incluyen otras medidas relativas a diversas disposiciones. Así, se modifica la Ley 3/2008, de 23 de mayo, de ordenación de la minería de Galicia, con la finalidad, por una parte, de dar un impulso al Consejo de la Minería de Galicia y, por otra parte, de impulsar la declaración de municipios mineros. En relación con el primero, la experiencia acumulada en el funcionamiento del Consejo Gallego de Economía y Competitividad aconseja volver a contar con un órgano consultivo especializado en la materia para abordar todas las cuestiones que afectan al sector. Por esta razón, se efectúan las correspondientes modificaciones en relación con el Consejo Gallego de Economía y Competitividad para volver a activar y poner en funcionamiento el Consejo de la Minería de Galicia. Estos cambios implican la modificación de la Ley 9/2013, de 19 de diciembre, del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia, y del Decreto 42/2015, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo Gallego de Economía y Competitividad.

En el ámbito de los municipios mineros, la modificación realizada concreta los requisitos y el procedimiento dirigido a obtener el reconocimiento de tal condición. Los efectos de este reconocimiento incluirán la posibilidad de que tales municipios sean destinatarios de medidas específicas de colaboración y fomento articuladas por el sector público autonómico. Con objeto de facilitar el seguimiento de esta medida se crea el Registro de Municipios Mineros de Galicia.

Por otra parte, también se introduce una modificación relativa a las solicitudes de reclasificación de derechos mineros de la sección A), para dar cumplimiento al Acuerdo de 3 de septiembre de 2024 de la Comisión Bilateral de Cooperación entre la Administración General del Estado y la Comunidad Autónoma de Galicia en relación con la Ley de Galicia 10/2023, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, y publicado mediante una Resolución de 9 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Relaciones Institucionales y Parlamentarias.

Además, la Ley 9/2013, de 19 de diciembre, del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia, también se modifica con la finalidad principal de atribuir a la consejería competente en materia de urbanismo las funciones relativas a la autorización y registro de las entidades de certificación de conformidad municipal (ECCOM), así como la competencia sancionadora. Por otra parte, se equipara el régimen y los efectos derivados de la presentación de los títulos habilitantes exigidos por la Ley 9/2013, de 19 de diciembre, acompañadas de un certificado de conformidad emitido por una ECCOM, a los previstos en el artículo 146 bis de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, para los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo.

Se introducen modificaciones en el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de política industrial, aprobado por el Decreto legislativo 1/2015, de 12 de febrero. Estas modificaciones establecen un nuevo procedimiento que permitirá el desarrollo de suelo empresarial de iniciativa privada de una forma más ágil en aquellos lugares en que exista una demanda real para la implantación de proyectos industriales estratégicos. En las nuevas áreas empresariales creadas a través del citado procedimiento se emplazarán instalaciones de aprovechamiento de energías renovables, de forma que un porcentaje de su producción tenga que dedicarse al suministro a las empresas localizadas en el ámbito sobre el que se pretende actuar, así como a otras empresas y personas consumidoras de la zona.

En consonancia con las medidas anteriores, se incluyen una serie de cambios en la Ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia.

En el capítulo IX se aclaran conceptos o cuestiones de procedimiento en la Ley 6/2023, de 2 de noviembre, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Galicia, puestos de manifiesto tras su aplicación, con objeto de conseguir una mayor seguridad jurídica para las

personas interesadas y las administraciones implicadas. Así, se concretan supuestos de venta directa, se aclara el procedimiento para la venta de bienes obsoletos, perecederos o deteriorados o se establecen infracciones relativas a la obligación de las entidades financieras de comunicar los saldos y depósitos abandonados, en consonancia con lo establecido en la normativa estatal y en aplicación de lo previsto en la propia norma autonómica.

Por otra parte, se modifica la Ley 3/2023, de 4 de julio, reguladora de los juegos de Galicia, para corregir un error material que afecta a la numeración de determinados artículos a los que la norma se remite.

Asimismo, en relación con las autorizaciones de explotación de máquinas de juego, se incluye una modificación derivada de la necesidad de aclarar los supuestos en que se acudirá al concurso público por existir un cupo máximo de estas autorizaciones, bien en la ley o bien en la normativa de desarrollo. Finalmente, se modifica la norma con objeto de que no se puedan instalar dos máquinas del mismo tipo en establecimientos de restauración y de ocio y entretenimiento, atendiendo al carácter meramente marginal y complementario de la actividad de juego en relación con la actividad principal de esta clase de establecimientos, con el fin de que estos no se identifiquen con un tipo de juego determinado. Como consecuencia de esta medida, se añade una disposición transitoria en dicha norma a los efectos de excluir de la aplicación de esta limitación las autorizaciones de instalación y localización de máquinas de juego de tipo B concedidas con anterioridad a la entrada en vigor de esta modificación.

El capítulo X introduce medidas en materia de vivienda e infraestructuras.

La sección relativa a las medidas extraordinarias y temporales en materia de vivienda tiene por objeto hacer frente a la situación actual, caracterizada por la falta de vivienda a precio asequible, tanto en venta como en alquiler, y por la existencia constatada de una fuerte demanda de vivienda por parte de la ciudadanía.

En este escenario, las medidas propuestas persiguen, fundamentalmente, facilitar la tramitación de los proyectos de interés autonómico para la planificación y proyección de actuaciones de creación de suelo residencial de promoción pública por parte de la Xunta de Galicia, con la finalidad última de conseguir una mayor agilidad en su tramitación, simplificando el procedimiento para la aprobación y modificación de estos instrumentos sin menoscabar la seguridad jurídica.

Se prevén, asimismo, medidas para agilizar la construcción de viviendas protegidas de promoción pública de titularidad autonómica, como la atribución a los correspondientes proyectos de construcción de la consideración de obras públicas de interés general, con las consecuencias que ello implica, o la regulación de la reserva de plazas de aparcamientos de vehículos en las parcelas destinadas a este tipo de viviendas. Otra de las finalidades de esta regulación es favorecer y facilitar la utilización de edificaciones ya existentes para su destino a vivienda, en concreto de los locales destinados a un uso terciario y de las edificaciones no acabadas que reúnan determinadas condiciones.

También se modifica la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, para implantar los mecanismos que posibiliten la ejecución del ya mencionado objetivo de duplicar el parque de vivienda pública en los próximos años y de gestionar suelo para la construcción de 20.000 viviendas protegidas.

Con el objetivo principal de garantizar que las personas con menos ingresos puedan acceder a una vivienda, se prevé que los precios finales de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública, así como los requisitos de ingresos para su acceso, se determinen a través de un acuerdo del Consejo de la Xunta de Galicia, lo cual permitirá, además, su adaptación a la situación cambiante del sector.

Se busca también agilizar la adjudicación de estas viviendas, eliminando trámites para la inscripción en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, y reconociendo la actividad del tercer sector en este campo, lo que posibilita su gestión con fines de inserción o asistenciales, a través de entidades sin ánimo de lucro que desarrollen programas de carácter social en el ámbito de la vivienda, con acreditada experiencia en la búsqueda de vivienda y mediación social.

Se garantiza la duración permanente de su régimen de protección, con independencia de la fecha de su calificación, para que estas viviendas sirvan siempre a la finalidad para la que

se promueven, que es la de facilitar el acceso a la vivienda de las personas con menos recursos, al tiempo que se consigue una mayor eficiencia en la gestión de los recursos públicos. Con este mismo objetivo, se establecen procedimientos ágiles para gestionar las deudas de las personas adjudicatarias de viviendas públicas en favor de la Administración pública.

Se posibilita la cesión gratuita por parte de los ayuntamientos de suelo residencial con destino a la construcción de viviendas protegidas. En este supuesto, podrá cederse a los ayuntamientos, como única contraprestación y siempre que así lo soliciten, la totalidad o parte de los locales comerciales que, en su caso, se construyan en dicha promoción pública, así como adjudicarles directamente en venta hasta un 20 por ciento de las viviendas protegidas de promoción pública resultantes y sus anexos, para atender los casos de especial necesidad.

Para concluir, con la finalidad de facilitar la emancipación de la juventud, se prevé la posibilidad de impulsar, en colaboración con la consejería competente en materia de juventud, la promoción pública y la gestión de alojamientos compartidos, destinados a satisfacer necesidades transitorias de vivienda de las personas menores de 36 años.

Por otra parte, se modifica la Ley 8/2013, de 28 de junio, de carreteras de Galicia, para dotar a las administraciones promotoras de las obras de carreteras de herramientas legales más efectivas para agilizar la retirada o modificación de los bienes o instalaciones para la prestación de servicios de interés general que impidan o entorpezcan su ejecución. Para ello, se establece dicha obligación y se regulan sus condiciones. Además, se tipifica como infracción su incumplimiento, identificando como responsable a la persona titular del servicio, y se establece que la propia retirada o modificación de los bienes o instalaciones forma parte de la obligación de reparación del daño causado, sin perjuicio de la sanción que se imponga. Se regula la posibilidad de imponer multas coercitivas en el caso del incumplimiento del plazo máximo para la retirada o modificación, sin necesidad de que haya recaído resolución del correspondiente expediente de sanción y añadiendo su importe al de la sanción que pudiera imponerse.

Por otra parte, se realiza una clasificación más completa y coherente de todo el régimen de usos en su entorno, para adaptar su redacción a la clasificación establecida.

Se modifica también la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Por un lado, y con un carácter fundamentalmente procedimental, para introducir aclaraciones y precisiones que contribuyan a facilitar su aplicación, acortar plazos de tramitación y disipar las dudas que viene suscitando su aplicación práctica; destacando, como refuerzo de la simplificación y agilización de trámites, la modificación de la regulación relativa a las entidades de certificación de conformidad municipal o a las modificaciones no sustanciales de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Y, por otro lado, se pretende posibilitar la instalación de sistemas de depuración individual, cuando no se trate de nuevas edificaciones, en aquellas parcelas que no disponen de superficie suficiente a los bordes de las parcelas y que tampoco disponen de los servicios de saneamiento municipal, garantizando en todo caso la salubridad de la población.

La modificación de la Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia, afecta a las normas de aplicación directa a que están sujetas las intervenciones en los edificios incluidos en el ámbito territorial de las categorías de bienes definidos en la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, y los ámbitos objeto de planeamiento especial de protección, mediante la introducción de aclaraciones, precisiones y puntualizaciones que contribuyen, en última instancia, a facilitar su aplicación y a disipar las dudas suscitadas en el curso de su vigencia.

Hay que destacar la modificación introducida para permitir que, en ausencia de una resolución de homogeneización dictada por solicitud de los ayuntamientos, las personas propietarias de edificios o las promotoras de intervenciones en ellos puedan solicitar, siempre a través de esas entidades locales, la homogeneización específica del nivel de protección de la edificación sobre la que tengan interés.

En el capítulo XI, de sanidad, se introducen modificaciones puntuales en materia del empleo público del personal estatutario.

La Ley 8/2008, de 10 de julio, de salud de Galicia, ya permite que, por razones de interés general y necesidades objetivas, pueda eximirse del requisito de la nacionalidad para el

acceso a la condición de personal estatutario de las categorías profesionales de personal licenciado sanitario, en la que se incluye el personal médico. Se extiende ahora esta habilitación normativa, dirigida a incrementar el número de aspirantes al empleo público en esas categorías y a facilitar, por tanto, su acceso, al personal diplomado sanitario.

En la Ley 2/2022, de 6 de octubre, de medidas extraordinarias dirigidas a impulsar la provisión de puestos de difícil cobertura de determinado personal estatutario con título de especialista en ciencias de la salud del Servicio Gallego de Salud, se introducen A Barbanza y O Salnés entre los distritos sanitarios en que los servicios prestados computarán el triple de la puntuación que se establezca en los futuros procesos selectivos y concursos de traslados, de cara a facilitar la captación de profesionales sanitarios.

Por otra parte, se modifica el Decreto 206/2005, de 22 de julio, de provisión de plazas de personal estatutario del Servicio Gallego de Salud, con la finalidad de agilizar la toma de posesión del personal estatutario, lo que resulta especialmente relevante de cara a la próxima estabilización de 5.000 personas en 105 categorías, homogeneizando este plazo con lo previsto para el personal empleado público establecido de modo general.

En el capítulo XII, dedicado al patrimonio cultural, se realizan modificaciones puntuales en la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, para establecer las condiciones en que determinadas actuaciones podrán ser realizadas sin la necesidad de un procedimiento de autorización previa en materia de protección del patrimonio cultural, por no tener incidencia sobre los valores que se protegen, lo que redundará en una mayor agilidad en la tramitación administrativa y en una mayor seguridad jurídica para las personas interesadas y las administraciones implicadas.

En el capítulo XIII, dedicado al medio rural, se introducen medidas en diversos ámbitos:

Se modifica la Ley 7/2012, de 28 de junio, de montes de Galicia, con el objetivo principal de fomentar el asociacionismo entre las personas propietarias forestales, flexibilizando la figura de agrupación forestal de gestión conjunta y habilitando un tipo de asociación más sencilla en cuanto a sus finalidades y actividades. Para ello, se establece la posibilidad de crear asociaciones sin base territorial con finalidades, entre otras, de representación, comercialización, lucha integrada contra plagas o enfermedades o apoyo técnico, sin el requisito de cesión de las superficies a la agrupación. Se habilita la posibilidad de emplear otros instrumentos —distintos del proyecto de ordenación— más simples para los montes que sean objeto de una gestión pública de pequeña superficie. Y, con el mismo objetivo de simplificación de la gestión de los montes, se prevé que la Administración forestal pueda asumir la redacción del instrumento cuando concurran determinadas circunstancias. En consonancia, y para aportar seguridad jurídica, se adapta la redacción del Decreto 52/2014, de 16 de abril, por el que se regulan las instrucciones generales de ordenación y de gestión de montes de Galicia.

En la Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia, se aborda la regulación de situaciones no previstas inicialmente en la norma, cuya necesidad se puso de manifiesto tras su entrada en vigor, en aras de mantener la eficacia y la eficiencia en la gestión administrativa y la satisfacción del interés público.

Se modifica la Ley 3/2018, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, que establecía medidas en materia de bienestar animal en los animales de producción, para concretar, entre las medidas de corrección, seguridad y control que impidan la continuidad en la producción del daño en materia de cuidado de los animales, la inhabilitación de la persona titular de la explotación o responsable de los animales para el ejercicio de la profesión, oficio o comercio relacionado con los animales, así como para su tenencia. Su implementación responde a la creciente preocupación por los derechos de los animales y a las exigencias de garantizar prácticas sostenibles y éticas en la producción agropecuaria.

En materia de calidad alimentaria, se adecuan los órganos competentes para la imposición de sanciones a la nueva estructura orgánica de la consejería, para lo cual se realiza una modificación puntual en la Ley 1/2024, de 11 de enero, de la calidad alimentaria de Galicia, y, coherentemente, en el Decreto 2/2010, de 8 de enero, por el que se regulan los órganos competentes y el procedimiento para la imposición de sanciones en materias del medio rural.

En el capítulo XIV, de mar, se modifica la Ley 9/1993, de 8 de julio, de cofradías de pescadores de Galicia, de cara a establecer como recursos de las cofradías las cantidades

recaudadas en la primera venta de los excedentes procedentes de las cantidades de marisco obtenido durante la actividad marisquera. De este modo, se legitiman las entidades titulares de los planes de gestión marisquera para disponer de estos recursos económicos para hacer frente a sus obligaciones. Esta modificación se refleja, por motivos de coherencia, también en el Decreto 8/2014, de 16 de enero, por el que se regulan las cofradías de pescadores de Galicia y sus federaciones. No obstante, la efectividad de este nuevo ingreso se condiciona a un posterior desarrollo, que deberá acometer la consejería con competencias en materia de mar, para concretar los requisitos y los límites para la recaudación con las debidas garantías de este recurso.

También se modifica la Ley 6/2017, de 12 de diciembre, de puertos de Galicia, con la finalidad de que, de modo excepcional, Puertos de Galicia autorice prórrogas no previstas en el título concesional en aquellas concesiones de interés estratégico o relevante para la explotación portuaria y para el desarrollo económico, social o turístico de la comunidad concentrada en su zona de influencia, siempre que la entidad concesionaria se comprometa a realizar una inversión adicional, una contribución económica o una combinación de ambos supuestos.

En el capítulo XV, relativo al empleo público y a la organización y funcionamiento de la Administración autonómica, se modifican distintas normas. Por una parte, en materia de empleo público, se acomete la modificación de la Ley 2/2015, de 29 de abril, del empleo público de Galicia, para adaptar las funciones y la titulación de la escala de letrados a la Ley 4/2016, de 4 de abril, de ordenación de la asistencia jurídica de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia y de su sector público, así como de las titulaciones de la especialidad de educador/a social. Se recoge también la consecuencia en el llamamiento de las listas para el personal interino que no haya superado el período de prueba para el desempeño de un puesto de trabajo. Por último, se introduce la garantía de las retribuciones para el personal laboral fijo posterior al Estatuto básico del empleado público que se funcionarice, con la finalidad de equiparar sus condiciones retributivas con el personal ya funcionarizado.

Se aborda la modificación puntual del Decreto 37/2006, de 2 de marzo, por el que se regula el nombramiento de personal interino para el desempeño con carácter transitorio de plazas reservadas a funcionarios y la contratación temporal de personal laboral de la Xunta de Galicia, con el objeto de agilizar, de forma inmediata, los llamamientos para la cobertura de puestos vacantes y de realizar unas actualizaciones técnicas en dicho decreto en relación con el personal de los Servicios de Prevención y Defensa contra Incendios Forestales.

Se llevan a cabo diversas modificaciones en el Decreto 151/2022, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de los procedimientos de movilidad del personal funcionario de carrera de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia y de las entidades públicas instrumentales integrantes del sector público autonómico, con la finalidad de adaptarlo a la Ley de empleo público de Galicia, de introducir algunas modificaciones y aclaraciones en la figura de la adscripción provisional y para garantizar la posibilidad de contar con personal especializado en las comisiones de valoración, de cara a la resolución de los próximos concursos ordinarios.

Por su parte, en materia de organización y funcionamiento, se modifica la Ley 16/2010, de 17 de diciembre, de organización y funcionamiento de la Administración general y del sector público autonómico de Galicia, y la Ley 2/2015, de 29 de abril, del empleo público de Galicia, con la finalidad de determinar el régimen aplicable a las personas titulares de los departamentos territoriales.

También se acomete la modificación de la Ley 4/2016, de 4 de abril, de ordenación de la asistencia jurídica de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Galicia y de su sector público, con la finalidad de que esta refleje los cambios organizativos derivados de la creación de la Dirección General de Asuntos Constitucionales y Desarrollo Legislativo.

En la misma línea, este capítulo incluye modificaciones puntuales y organizativas del Decreto 118/2016, de 4 de agosto, por el que se crea el Instituto Gallego del Consumo y de la Competencia y se aprueban sus estatutos.

La parte final de la ley está compuesta por diez disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

En primer lugar, dentro de las disposiciones adicionales, se recogen normas para el fomento del Polo de investigación y desarrollo de la biotecnología de Galicia, atendiendo al carácter estratégico del sector para el desarrollo del sistema productivo de Galicia y su transferencia de resultados de investigación e innovación en las fases tempranas, así como a su carácter estratégico para la mejora de la salud humana, la agricultura y la ganadería, la preservación de la biodiversidad y la sostenibilidad ambiental. El Polo se entenderá como el fomento y la coordinación de medios, recursos e infraestructuras que permitan desarrollar alguna o todas las fases de los procesos de investigación y transferencia de resultados en el campo de la biotecnología que se pretenden fomentar.

En materia de medios audiovisuales, la disposición adicional segunda establece un plazo de dos meses, a partir de la entrada en vigor de la ley, para comunicar a la Administración las modificaciones de la programación llevadas a cabo por los titulares de un servicio de comunicación audiovisual radiofónica, que podrán ser autorizadas previa valoración de la pluralidad radiofónica existente en la localidad correspondiente.

La disposición adicional tercera amplía los plazos en materia de licencias de los servicios de comunicación audiovisual televisiva.

La disposición adicional cuarta, en materia de medio ambiente, prevé, de modo excepcional para los años 2023 y 2024, la condonación del pago del canon por pérdidas en las redes de abastecimiento establecido por la Ley 9/2019, de 11 de diciembre, de medidas de garantía del abastecimiento en los episodios de sequía y en las situaciones de riesgo sanitario, con base en la misma justificación que da lugar a la introducción en la Ley 9/2010, de 4 de noviembre, de aguas de Galicia, del coeficiente gradual para el período 2025-2028.

La disposición adicional quinta, en materia de medio ambiente, va dirigida a aclarar cómo se emiten los informes de compatibilidad con los objetivos de calidad y ambientales previstos en la Ley 4/2023, de 6 de julio, de ordenación y gestión integrada del litoral de Galicia, según el tipo de proyectos que se quieran implantar en terrenos de dominio público o de servidumbre de protección marítimo-terrestre.

La disposición adicional sexta, en materia de educación e innovación, prevé la aplicación a aquellas iniciativas de las entidades instrumentales del sector público autonómico que supongan la implantación de infraestructuras o instalaciones dirigidas a la investigación y a la aplicación de la computación y comunicaciones de altas prestaciones, así como, en general, de otros recursos facilitadores de las tecnologías de la información y de la comunicación, el procedimiento de declaración y de aprobación y efectos establecidos para los proyectos industriales estratégicos del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de política industrial, aprobado por el Decreto legislativo 1/2015, de 12 de febrero.

La disposición adicional séptima, en materia de economía e industria, recoge diversas previsiones sobre la constitución del Consejo de la Minería de Galicia.

La disposición adicional octava, en materia de empleo público, recoge medidas especiales relativas a las listas de contratación de personal laboral o de personal funcionario interino durante el año 2025.

La disposición adicional novena facilita la cobertura de los puestos de personal médico y de personal de enfermería al eliminar el requisito de nacionalidad para el acceso a la condición de personal funcionario público en estas escalas. En el mercado laboral actual la demanda de personal médico y de enfermería supera la oferta disponible. Para garantizar la correcta atención sociosanitaria, resulta necesario ampliar el número de profesionales médicos y de enfermería que pueden acceder a la función pública.

La disposición adicional décima recoge estipulaciones respecto a la cancelación y a la devolución de garantías en promociones públicas de urbanización o edificación.

Las disposiciones transitorias primera y segunda contienen determinaciones temporales en materia de energía eólica.

La disposición transitoria tercera, en materia de economía e industria, establece el régimen transitorio previo a la constitución del Consejo de la Minería de Galicia.

La disposición transitoria cuarta recoge cuestiones relativas a la modificación de la naturaleza de las deudas de las personas adjudicatarias de viviendas de promoción pública de titularidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

La disposición transitoria quinta establece aspectos respecto de la reserva de plazas de aparcamientos para viviendas.

La disposición derogatoria única de la ley prevé la derogación de las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo previsto en ella.

Por último, la disposición final primera recoge una cláusula de salvaguarda del rango reglamentario aplicable a los decretos modificados a través de esta ley; la disposición final segunda habilita al Consejo de la Xunta de Galicia para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de la ley, además de otras habilitaciones específicas en relación con el impuesto gallego sobre las estancias turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia; y la disposición final tercera establece la entrada en vigor de la norma.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2 del Estatuto de autonomía de Galicia y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 22 de febrero, de normas reguladoras de la Xunta y de su Presidencia, promulgo en nombre del Rey la Ley de medidas fiscales y administrativas.

[. . .]

TÍTULO II

Medidas administrativas

[. . .]

CAPÍTULO X

Vivienda e infraestructuras

Sección 1.ª Medidas extraordinarias y temporales en materia de vivienda

Subsección 1.ª Disposiciones de carácter general

Artículo 61. *Objeto.*

1. Con la finalidad de incrementar el parque de vivienda público y de contribuir a la efectividad del derecho de todas las personas a una vivienda digna y adecuada, en esta sección se recogen una serie de medidas extraordinarias y temporales dirigidas a aumentar la oferta de suelo y de edificaciones con destino a vivienda.

2. Las medidas extraordinarias y temporales en materia de vivienda previstas en esta sección serán aplicables hasta el 29 de diciembre de 2028.

Subsección 2.ª Proyectos de interés autonómico para la planificación y proyección de actuaciones de creación de suelo residencial de promoción pública

Artículo 62. *Proyectos de interés autonómico para la creación de suelo residencial.*

Con objeto de atender las necesidades urgentes de suelo residencial, la consejería competente en materia de vivienda, a través del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o de entidades integrantes del sector público autonómico participadas por este organismo, podrá promover y desarrollar actuaciones de creación de suelo destinado mayoritariamente a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que exista una fuerte demanda social demostrada por fuentes de datos objetivas, como puede ser el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia.

b) Que las actuaciones de transformación urbanística propuestas trasciendan el ámbito municipal por su incidencia territorial, económica, social o cultural, por su magnitud o por sus singulares características que las hagan portadoras de un interés supramunicipal cualificado.

Artículo 63. *Declaración de interés autonómico.*

1. La tramitación de los proyectos regulados en el artículo anterior se ajustará a las previsiones contenidas en la Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia, para los proyectos de interés autonómico, de tipo no previsto, junto con las especialidades recogidas en esta subsección.

2. Como requisito previo para el inicio del procedimiento de aprobación como proyectos de interés autonómico, será precisa la declaración del interés autonómico de la actuación que constituya su objeto por el procedimiento descrito en este artículo.

3. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo seleccionará previamente aquellas áreas urbanas en que concurran los requisitos señalados en el artículo 62, identificando, respecto de cada ayuntamiento o ayuntamientos afectados, las zonas urbanísticamente más adecuadas para desarrollar las iniciativas de planificación y proyección de actuaciones de creación de suelo residencial de promoción pública.

4. Constando la conformidad del ayuntamiento afectado, la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo aprobará mediante resolución la delimitación de los ámbitos de actuación que serán objeto de transformación urbanística, justificando la concurrencia de los requisitos señalados en el artículo 62. Dicha resolución implicará la declaración del interés autonómico de la actuación que constituya su objeto y será publicada en el *Diario Oficial de Galicia*.

Artículo 64. *Efectos de la declaración de interés autonómico.*

La declaración de interés autonómico regulada en el artículo anterior implicará, además del resto de efectos previstos en la normativa vigente, la justificación de la concurrencia de razones de interés público a los efectos de la tramitación de urgencia de los procedimientos necesarios para la aprobación o modificación del proyecto, y supondrá la reducción a la mitad de los plazos establecidos para los procedimientos ordinarios, salvo los relativos a la presentación de solicitudes, recursos y, en general, aquellos plazos tasados por normativa estatal básica que no puedan ser objeto de reducción.

Artículo 65. *Procedimiento de aprobación y modificación de los proyectos de interés autonómico.*

1. La aprobación y la modificación de los proyectos de interés autonómico para la creación de suelo residencial, recogidos en esta subsección, se regirán por las previsiones de la Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia, junto con las especialidades siguientes.

2. En los procedimientos de aprobación y modificación de proyectos de interés autonómico para la creación de suelo residencial se aplicarán las medidas de agilización procedimental previstas en el artículo 25 de la Ley 9/2021, de 25 de febrero, de simplificación administrativa y de apoyo a la reactivación económica de Galicia.

Artículo 66. *Determinaciones de los proyectos de interés autonómico.*

Los proyectos de interés autonómico previstos en esta subsección para planificar y proyectar la ejecución de actuaciones de creación de suelo destinado a viviendas protegidas podrán implantarse en cualquier clase de suelo e incluso podrán referirse a actuaciones previstas en el planeamiento urbanístico vigente.

Artículo 67. *Gestión de los proyectos de interés autonómico.*

1. La gestión de los proyectos de interés autonómico previstos en esta subsección se llevará a cabo por el procedimiento de expropiación forzosa, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente en materia de expropiación forzosa.

2. La expropiación forzosa se aplicará por todo el ámbito de la actuación o por una fase completa de esta, si se delimitaran fases de urbanización conforme a lo previsto en esta subsección, y abarcará todos los bienes y derechos incluidos en el ámbito o en la fase, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 7.

3. Cuando para la ejecución de un proyecto de interés autonómico no sea necesaria la expropiación del dominio y sea suficiente la constitución de una servidumbre, esta podrá imponerse de conformidad con el procedimiento establecido en la legislación en materia de expropiación forzosa. Igualmente, cuando deban modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las determinaciones del proyecto, podrán expropiarse según el procedimiento establecido en dicha legislación.

4. La declaración de utilidad pública o interés social y la necesidad de ocupación se referirán a los proyectos que se realicen en ejecución directa del proyecto de interés autonómico aprobado y también a los bienes y derechos comprendidos en las implantaciones de los proyectos y en las modificaciones de obra que puedan aprobarse posteriormente.

5. A los efectos indicados en los apartados anteriores, los proyectos de las obras y sus modificaciones deberán comprender la definición de su localización y la determinación concreta e individualizada de los terrenos, construcciones u otros bienes o derechos que se estime preciso ocupar o adquirir para la construcción, defensa, seguridad o servicio de aquellas.

6. Transcurridos los plazos previstos en el proyecto para la ejecución de las correspondientes actuaciones, las personas titulares podrán solicitar la expropiación de los bienes de su titularidad incluidos en el ámbito de aquella, conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

7. El órgano expropiador podrá, de oficio o a solicitud de la persona interesada, excluir de la expropiación forzosa las parcelas con edificaciones compatibles con el uso y la ordenación establecidos por el proyecto que se ejecuta, cuando ello no dificulte los objetivos de la actuación y la persona propietaria se comprometa a participar en el proceso de ejecución en las condiciones y en los términos que se fijen por acuerdo de la entidad del sector público actuante. Del mismo modo, podrá excluir de la expropiación a propietarios del suelo que quieran participar en el desarrollo del ámbito mediante la firma de convenios de exclusión en los que se recojan las condiciones que aseguran la vinculación de la propiedad a la gestión urbanística.

Artículo 68. *Cesiones urbanísticas.*

1. La aprobación definitiva de los proyectos de interés autonómico previstos en esta subsección determinará el régimen de derechos y deberes aplicable para su ejecución, de conformidad con la clase de suelo que determinen y según lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación.

2. Los ayuntamientos serán beneficiarios de las cesiones que se deriven de la ejecución de los proyectos de interés autonómico, con arreglo a la normativa urbanística aplicable.

3. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o, en su caso, las entidades integrantes del sector público autonómico participadas por este organismo, serán beneficiarios de la totalidad del aprovechamiento urbanístico que se derive de la ejecución de los proyectos de interés autonómico.

Artículo 69. *Los instrumentos de desarrollo y ejecución.*

1. El desarrollo y la ejecución de los proyectos de interés autonómico regulados en esta subsección se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos:

a) Proyecto de delimitación de fases de urbanización.
b) Proyecto de urbanización.
c) Proyecto de parcelación o proyecto de reparcelación.

2. Los proyectos de interés autonómico objeto de esta subsección podrán incorporar como anexos independientes cualesquiera de los instrumentos de desarrollo y ejecución enumerados en el apartado 1, lo que conllevará su tramitación y aprobación conjunta.

3. La modificación de los instrumentos de desarrollo y ejecución incorporados como anexos a un proyecto de interés autonómico para suelo residencial de promoción pública podrá ser realizada de manera independiente, sin necesidad de proceder a la modificación del proyecto.

Artículo 70. *Proyecto de delimitación de fases de urbanización.*

1. Los proyectos de delimitación de fases de urbanización son instrumentos de ejecución que tienen por objeto delimitar las fases de ejecución de un ámbito de suelo residencial, con el fin de ajustar dicha ejecución a la demanda de suelo existente.

2. Dichos proyectos deberán comprender el orden de ejecución de las distintas fases en que se divida la actuación y garantizar que, una vez finalizada la fase correspondiente, todas las parcelas de la misma dispongan de los servicios urbanísticos precisos para el pleno funcionamiento del ámbito correspondiente. En la urbanización de cada fase deberá cumplirse la reserva mínima de plazas de aparcamiento que le correspondería por aplicación de los estándares establecidos en la legislación urbanística en función de la superficie de parcelas urbanizadas en la misma.

3. La aprobación de los proyectos de delimitación de fases de urbanización se sujetará al siguiente procedimiento:

a) El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, tras formular el proyecto de delimitación de fases de urbanización, solicitará los informes pertinentes, que deberán emitirse en el plazo de un mes, y someterá el proyecto a la audiencia del ayuntamiento o ayuntamientos afectados por él en el plazo de un mes.

b) A la vista de los informes emitidos y del resultado de la audiencia prevista en el apartado anterior, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, mediante resolución de la persona titular de su dirección general, aprobará el proyecto de delimitación de fases de urbanización con las modificaciones que resulten pertinentes y lo comunicará al ayuntamiento o ayuntamientos a que afecte la actuación.

4. La aprobación de los proyectos previstos en este artículo producirá los siguientes efectos:

a) Permitirá la aprobación del proyecto de parcelación o reparcelación del ámbito correspondiente a la fase de urbanización que se vaya a desarrollar.

b) Permitirá la aprobación y ejecución de proyectos de urbanización independientes que prevean la urbanización de cada una de las fases en que se divida el ámbito.

c) Posibilitará la recepción de las obras de urbanización de la fase, una vez ejecutadas, por parte del ayuntamiento respectivo y su afección al uso público, al tratarse de una unidad funcional directamente utilizable.

Artículo 71. *Proyectos de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por objeto ejecutar los servicios y las dotaciones establecidos en los proyectos de interés autonómico regulados en esta subsección. Las obras y las instalaciones públicas definidas detalladamente en un proyecto de interés autonómico serán calificadas expresamente como de marcado carácter territorial y no estarán sujetas a licencia urbanística ni a ninguno de los actos de control preventivo municipal, sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento de la normativa de aplicación exigible.

2. Los proyectos de urbanización podrán comprender la totalidad del ámbito de los proyectos de interés autonómico o una fase de urbanización de estos de las delimitadas en el proyecto de delimitación de fases de urbanización correspondiente.

3. El contenido de los proyectos de urbanización será el establecido en la normativa urbanística. No podrán modificar las determinaciones de los proyectos de interés autonómico que ejecutan, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, respetando, en todo caso, las condiciones de accesibilidad.

4. La aprobación de los proyectos de urbanización se sujetará a los siguientes trámites:

a) La persona titular de la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, previo informe de los servicios técnicos, aprobará inicialmente el proyecto de urbanización y lo someterá a información pública por el plazo de un mes, mediante publicación en el «Diario Oficial de Galicia» y en el Portal de transparencia y gobierno abierto de la Xunta de Galicia.

b) Simultáneamente al trámite de información pública, se dará audiencia al ayuntamiento o ayuntamientos que resulten afectados y se solicitarán las autorizaciones y los informes sectoriales que sean preceptivos. Transcurrido el plazo de un mes sin que se hayan

comunicado los informes autonómicos y municipales solicitados, se entenderán emitidos con carácter favorable.

c) A la vista del resultado del trámite de información pública y de audiencia, así como de las autorizaciones y de los informes emitidos, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo introducirá las modificaciones que procedan en el documento y elaborará la propuesta final.

d) Cumplidos los trámites anteriores, la persona titular del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo aprobará definitivamente el proyecto de urbanización, lo comunicará al ayuntamiento o ayuntamientos afectados y les remitirá un ejemplar diligenciado.

Artículo 72. *Proyectos de parcelación o proyectos de reparcelación.*

1. Los proyectos de parcelación o de reparcelación son instrumentos de ejecución de los proyectos de interés autonómico de desarrollo de suelo residencial que tienen por objeto posibilitar la parcelación o la reparcelación de una o varias fases de suelo, mediante la segregación o división de terrenos, previa agrupación, en su caso, con el fin de facilitar los ámbitos de utilización propia del suelo residencial.

2. Los proyectos previstos en este artículo realizarán la división o la segregación de los terrenos afectados por la fase de urbanización correspondiente, con la previa agrupación, en su caso, con el objetivo de llevar a cabo o facilitar los actos de utilización propia del suelo residencial y la implantación de las obras propias de este suelo, por razón de las características físicas de los terrenos afectados, de su delimitación por viarios existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios urbanísticos o de las características de las obras descritas en la operación de división.

3. La aprobación de los proyectos de parcelación o de reparcelación deberá ajustarse a los trámites previstos en esta subsección para los proyectos de delimitación de fases de urbanización.

4. La aprobación definitiva de los proyectos previstos en este artículo permitirá la inscripción de la parcelación o de la reparcelación en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación estatal de aplicación, sin necesidad de licencia municipal ni declaración de innecesariedad de esta, por tratarse de un acto de desarrollo de un instrumento de ordenación o ejecución urbanística a los efectos del artículo 65 del texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, o norma que lo sustituya.

5. La afección de las fincas resultantes de la parcelación o de la reparcelación como garantía de la ejecución de las obras de urbanización quedará únicamente limitada a la ejecución de las obras correspondientes a la fase de urbanización en que esté situada la finca.

Artículo 73. *Obras de edificación y urbanización simultáneas.*

1. La consejería competente en materia de vivienda, a través del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo u organismo que lo sustituya, como promotora de proyectos de interés autonómico regulados en esta subsección, podrá ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) La autorización de la edificación, en los términos previstos en el artículo 74, no podrá ser anterior a la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión y urbanización.

b) La ejecución de la edificación no podrá comenzar mientras no se inicie formalmente la ejecución de las obras de urbanización del proyecto de interés autonómico.

c) El uso de la edificación deberá ser, en todo caso, posterior a la recepción de las obras de urbanización por el ayuntamiento.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y las entidades integrantes del sector público autonómico participadas por este organismo quedarán exentas de la constitución del aval o garantía que asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación exigidos por los artículos 21.4 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y 28 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Subsección 3.ª Medidas para agilizar la construcción de viviendas protegidas de promoción pública de titularidad autonómica

Artículo 74. *Obras públicas de interés general.*

1. Los proyectos de construcción de viviendas protegidas de promoción pública y de alojamientos compartidos para la juventud promovidos por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o por una entidad participada mayoritariamente por él, incluidas las obras de urbanización que fueran necesarias, tendrán la consideración de obras públicas de interés general. Consecuentemente, tales obras no estarán sujetas a licencia urbanística ni a ninguno de los actos de control preventivo municipal, y la aprobación de aquellos producirá los mismos efectos que la obtención de la licencia urbanística.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o una entidad participada mayoritariamente por él solicitará, en su caso, los informes sectoriales preceptivos que, en el caso de los informes autonómicos, deberán ser emitidos en el plazo de un mes.

Una vez transcurrido el plazo normativamente previsto para la emisión del informe sin que este se haya realizado, se entenderá emitido con carácter favorable y que no existen objeciones a la actuación proyectada.

3. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o la entidad participada mayoritariamente por él, con carácter previo al inicio de las obras, aprobará el proyecto de construcción y remitirá al ayuntamiento correspondiente la documentación acreditativa de tal aprobación con un informe sobre el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación, así como toda la documentación técnica que proceda. El ayuntamiento, en el plazo de un mes, deberá emitir informe sobre su conformidad o disconformidad con la ordenación vigente. Transcurrido este plazo sin que el ayuntamiento se pronuncie expresamente, se entenderá que el proyecto es conforme con la ordenación vigente.

4. En caso de que el ayuntamiento informe de que existe una disconformidad, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, o la entidad participada mayoritariamente por él, adaptará, si procede, su contenido y comunicará al ayuntamiento las rectificaciones efectuadas, y podrá iniciar las obras.

5. En los proyectos de construcción de viviendas protegidas de promoción pública y de alojamientos compartidos para la juventud previstos en este artículo, el certificado de fin de obra, acompañado de la resolución de conformidad adoptada por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, producirá los mismos efectos que la comunicación previa de primera ocupación de edificaciones.

6. Los notarios y registradores, en el marco de lo establecido en la legislación estatal aplicable, exigirán, para otorgar escrituras notariales e inscribir las parcelaciones urbanísticas, las segregaciones o las divisiones de terrenos vinculados a los proyectos de construcción de vivienda protegida referidos en este artículo, la resolución administrativa de aprobación definitiva de dichos proyectos, en sustitución de la declaración de innecesariedad de licencia prevista en el artículo 150.7 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Igualmente, a los efectos establecidos en el artículo 44 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, y de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal de aplicación, para otorgar e inscribir escrituras notariales de declaración de obra nueva de las viviendas y alojamientos compartidos previstos en este artículo, exigirán la resolución administrativa de aprobación definitiva de los proyectos de construcción, la certificación de final de obra y la resolución de conformidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 75. *Reservas de plazas de aparcamientos de vehículos.*

En las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, el plan que contenga la ordenación detallada no podrá establecer reservas superiores a las previstas en el artículo 42.2.c) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, siempre que quede garantizada una plaza de aparcamiento de vehículos por vivienda.

Subsección 4.ª Medidas para incrementar la disponibilidad de edificaciones con destino a vivienda

Artículo 76. *Cambio de uso de locales a vivienda.*

1. Los locales destinados a uso terciario podrán cambiar su uso a residencial cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que estén situados en edificaciones existentes de tipología residencial de vivienda colectiva.
b) Que se sitúen en suelo urbano o de núcleo rural.

2. En el supuesto de que los locales estén situados en un suelo desarrollado por un promotor público o destinado por el planeamiento a vivienda protegida, deberán, adicionalmente, calificarse como viviendas protegidas y solicitar la pertinente autorización del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, de conformidad con lo establecido en el artículo 72 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.
3. Con carácter general, las nuevas viviendas deberán cumplir las condiciones exigidas por la normativa en materia de edificación y de habilitabilidad que resulte de aplicación, con las siguientes excepciones o especialidades:

a) Se exceptúan los requisitos de altura libre, que podrá ser de 2,40 metros.
b) Las nuevas viviendas podrán tener su acceso directamente a la vía pública.
c) Las ventilaciones y extracciones que tengan que salir por cubierta se podrán conducir por las fachadas interiores y situarse más allá de la profundidad edificable, o superando la ocupación máxima permitida.
d) La extracción de humos de las cocinas podrá sustituirse por sistemas de filtración internos homologados.
e) Las viviendas resultantes de este cambio de uso estarán exentas del cumplimiento de reserva de plazas de aparcamientos.

4. El cambio de uso regulado en este artículo requerirá el correspondiente título habilitante municipal de naturaleza urbanística y, en su caso, las autorizaciones e informes sectoriales que procedan, sin que sea necesario tramitar previamente una modificación del planeamiento urbanístico ni de cualquier otro instrumento que lo habilite.
5. Este precepto será de aplicación directa en el plazo de cuatro meses a partir de la entrada en vigor de esta ley. Sin embargo, los ayuntamientos, en cualquier momento, podrán adoptar un acuerdo relativo a su no aplicación en todo o en parte de su término municipal. Este acuerdo deberá ser adoptado por el pleno respectivo y deberá fundarse en razones derivadas de la necesidad de mantener la actividad comercial en un determinado ámbito territorial.

Artículo 77. *Régimen excepcional aplicable a las edificaciones no acabadas.*

1. A los efectos de lo establecido en este artículo, tendrán la consideración de edificaciones no acabadas las ubicadas en suelo urbano o en suelo urbanizable que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que se trate de edificaciones de tipología residencial de vivienda colectiva.
b) Que las edificaciones cuenten con la estructura parcialmente ejecutada.
c) Que dispongan de licencia urbanística otorgada para un uso residencial, de acuerdo con el planeamiento vigente en el momento del otorgamiento.
d) Que las obras parcialmente ejecutadas se ajusten a la licencia urbanística otorgada en su día.
e) Que no estén incursas en el régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 90.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

2. Las personas promotoras de las actuaciones previstas en este artículo podrán solicitar una licencia municipal para la completa terminación de la edificación y para su destino a uso residencial, siempre que, como mínimo, el 50 por ciento de las viviendas tengan la condición de vivienda protegida conforme a lo previsto en la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.

3. La mencionada licencia autorizará las obras necesarias para la total terminación de la edificación y para su destino a uso residencial, de acuerdo con los parámetros urbanísticos regulados en el planeamiento urbanístico conforme al que fue otorgada la licencia originaria. Sin perjuicio de lo anterior, resultarán de obligado cumplimiento las normas técnicas vigentes sobre seguridad, habitabilidad y accesibilidad, salvo que esta adaptación resulte técnica o económicamente inviable.

4. En caso de que la edificación no acabada se encuentre en suelo urbanizable, será admisible la urbanización y la edificación simultáneas.

5. Para acogerse al régimen excepcional previsto en este artículo, será necesario solicitar la licencia prevista en este artículo antes del 29 de diciembre de 2028.

[. . .]

Disposición adicional décima. *Cancelación y devolución de garantías en promociones públicas de urbanización o edificación.*

Los avales o garantías constituidos con anterioridad al 1 de enero de 2025 por entidades del sector público que sean promotores de la urbanización o edificación, para asegurar la ejecución simultánea de ambas, exigidos hasta la fecha en el artículo 21.4 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, se entienden cancelados con la entrada en vigor de la presente ley, aunque en esa fecha no estén finalizadas o recepcionadas las obras de la urbanización que aseguren, debiendo adoptarse el acuerdo de devolución en el plazo de dos meses desde dicha cancelación legal.

[. . .]

Disposición transitoria cuarta. *Modificación de la naturaleza de las deudas de las personas adjudicatarias de viviendas de promoción pública de titularidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.*

Lo establecido en el artículo 54 y en el apartado 2 del artículo 82 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, en la redacción dada por esta ley, solo será de aplicación a las contraprestaciones derivadas de contratos de venta, arrendamiento o cualquier otro modo de acceso a una vivienda de promoción pública del parque del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo que fueran formalizados con posterioridad a 1 de enero de 2025. Las deudas derivadas de contratos anteriores a esta fecha tendrán la consideración que resulte de la normativa vigente en el momento de su formalización.

Disposición transitoria quinta. *Reserva de plazas de aparcamientos para viviendas.*

La reserva de plazas de aparcamientos de vehículos para edificios de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública establecida en el artículo 75 resultará de aplicación a los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta ley y, en particular, las siguientes:

a) El Decreto 307/1995, de 13 de julio, por el que se crea el Consejo Asesor de Telecomunicaciones y Audiovisual de Galicia y se establece su composición y su régimen de funcionamiento.

b) El Decreto 276/1999, de 21 de octubre, por el que se regula la composición y las funciones del Consejo Asesor de Telecomunicaciones y Audiovisual de Galicia.

c) La Orden de 17 de noviembre de 1999 por la que se aprueba el Reglamento de funcionamiento del Consejo Asesor de Telecomunicaciones y Audiovisual de Galicia.

d) El Decreto 592/2005, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Decreto 276/1999, de 21 de octubre, por el que se regula la composición y las funciones del Consejo Asesor de Telecomunicaciones y Audiovisual de Galicia.

[. . .]

Disposición final segunda. *Habilitación para el desarrollo normativo.*

1. Se habilita al Consejo de la Xunta de Galicia para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de esta ley.
2. Se autoriza a la consejería competente en materia de hacienda a aprobar las disposiciones reglamentarias necesarias para la aplicación del impuesto gallego sobre las estancias turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia.
3. La Ley de presupuestos de la Comunidad Autónoma de Galicia podrá modificar cualquier elemento del impuesto sobre las estancias turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

1. Esta ley entrará en vigor el 1 de enero de 2025.
2. Se exceptúa de lo previsto en el apartado anterior lo dispuesto en el artículo 35.8 de la Ley 16/2010, de 17 de diciembre, de organización y funcionamiento de la Administración general y del sector público autonómico de Galicia, en la redacción dada por esta ley, que surtirá efectos desde la fecha de entrada en vigor del Decreto 49/2024, de 22 de abril, por el que se fija la estructura orgánica de las consejerías de la Xunta de Galicia.
3. Se exceptúa de lo previsto en el apartado 1 lo dispuesto en los artículos 11 bis, 14, 15 y 16 de la Ley 8/2009, de 22 de diciembre, por la que se regula el aprovechamiento eólico de Galicia y se crean el canon eólico y el Fondo de Compensación Ambiental, en la redacción dada por esta ley, que surtirá efectos y entrará en vigor el 1 de enero de 2026. Desde 1 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025 se mantendrá en vigor y será de aplicación la regulación recogida en los artículos 14, 15 y 16 de la Ley 8/2009, de 22 de diciembre, en la redacción vigente inmediatamente anterior a la fecha de entrada en vigor de la presente ley.

§ 4

Decreto 1/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia y la adjudicación de las viviendas protegidas, así como de las acogidas a programas de acceso a vivienda con ayudas públicas

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 13, de 21 de enero de 2010
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOG-g-2010-90256

El Decreto 18/2006, de 26 de enero, por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia y se regula la gestión de las previstas en el Real decreto 801/2005, de 1 de julio, para el período 2005-2008, creó en su artículo 21 el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Autonómica (VPA), que fue desarrollado por la Orden de 29 de enero de 2007 por la que se regula el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Autonómica.

Posteriormente, el Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (en adelante IGVS), creó y reguló el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública (VPP), que fue desarrollado por la Orden de 31 de marzo de 2008 por la que se integran ambos registros existentes y se constituye el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Galicia.

Ambos registros se crearon como registros únicos para todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia.

La Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, contempla en su artículo 50 el Registro Único de Demandantes de Vivienda, estableciendo que la consellería competente en materia de vivienda mantendrá actualizado un Registro Único de Demandantes de Vivienda y determinando que su procedimiento y requisitos se desarrollarán reglamentariamente.

Asimismo, el artículo 3.1 b) y la disposición transitoria sexta del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan estatal de vivienda y rehabilitación, establece el deber de que los demandantes de vivienda y financiación acogidos al citado real decreto deberán estar inscritos en un registro público de demandantes creado y gestionado de conformidad con lo que disponga la normativa de la comunidad autónoma.

Por último, el artículo 77.2 de la Ley de vivienda de Galicia señala que las viviendas que se incorporen al programa de vivienda en alquiler deberán estar situadas en ayuntamientos con demanda real de vivienda en alquiler de conformidad con los datos que se deriven del Registro Único de Demandantes de Vivienda.

Este decreto, por el que se regula el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia y la adjudicación de las viviendas protegidas así como de las acogidas a programas de acceso a la vivienda con ayudas públicas, se dicta con el fin de

mejorar el funcionamiento del registro y dar solución a los problemas que se venían detectando en la adjudicación de las viviendas protegidas, especialmente en los casos de viviendas de protección autonómica (VPA), en los que se producían enormes retrasos, necesitando en muchos casos realizar varios sorteos para la adjudicación de las viviendas, siendo, por lo tanto, un procedimiento lento y totalmente inoperativo que perjudicaba a los solicitantes y suponía un serio obstáculo para la promoción de viviendas protegidas.

Se pretende dotar al registro de la eficacia y celeridad adecuadas con el objetivo mencionado de simplificar y agilizar el procedimiento de adjudicación, y adaptarlo a lo contemplado en la Ley 18/2008. Así, en dicho registro se centralizará toda la información relativa a la demanda de vivienda protegida, lo que contribuirá a facilitar los datos precisos para la gestión y control de la adjudicación de las viviendas, al mismo tiempo que proporcionará una información actualizada que permitirá que las distintas administraciones públicas actuantes puedan adecuar sus programaciones de vivienda protegida o de reservas de suelo a la demanda real existente, con el objeto de aproximarse al principio constitucional de garantizar el acceso a la vivienda.

El nuevo Registro de Demandantes de Vivienda contará inicialmente con tres secciones diferenciadas: demandantes de viviendas de protección oficial de promoción pública promovidas por el IGVS, demandantes de viviendas de promoción pública de núcleos rurales y cascos históricos, y demandantes de viviendas de promoción privada o de otros promotores públicos. Se contempla, asimismo, la posibilidad de creación de otras secciones para inscripción de los demandantes acogidos a otros programas de acceso a la vivienda con ayudas públicas.

Se establece en este decreto que en el momento de inscribirse en el registro los demandantes deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos necesarios para ser titular de una vivienda protegida o acceder a una vivienda con ayudas públicas, de tal manera que únicamente figuren inscritos aquellos demandantes que reúnan tales requisitos, consiguiendo así que el registro sea un instrumento válido y veraz para conocer la demanda real de viviendas protegidas en cada localidad, conociendo el número de demandantes existentes para cada régimen de vivienda.

Asimismo, se establece un procedimiento ágil y transparente para la adjudicación de las viviendas, respetando la capacidad de elección de los solicitantes y garantizando la igualdad de posibilidades en el acceso a las viviendas de los demandantes inscritos, tanto para las viviendas de promoción pública como para las de promoción privada y que, al mismo tiempo, se convierta en un instrumento que fomente, potencie y dinamice la construcción de viviendas protegidas en la comunidad autónoma, conciliando adecuadamente la oferta y la demanda de este tipo de viviendas.

Se contempla también en el decreto una situación transitoria para los procedimientos iniciados al amparo de la anterior normativa y se señala la obligatoriedad de que todos los solicitantes inscritos en el Registro adecuen la inscripción a los requerimientos previstos en el presente decreto en el plazo máximo de cuatro meses.

En virtud de lo anterior, a propuesta del conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, de acuerdo con el Dictamen del Consejo Consultivo de Galicia y previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día ocho de enero de dos mil diez,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este decreto tiene por objeto regular el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia y la adjudicación de las viviendas protegidas, así como de las acogidas a programas de acceso a la vivienda con ayudas públicas, de conformidad con lo establecido en los artículos 50, 52 y 77.2. de la Ley de vivienda de Galicia y en el

artículo 3.1. b) del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

El presente decreto será de aplicación en toda la Comunidad Autónoma de Galicia.

Artículo 3. *Naturaleza del registro.*

El registro tendrá carácter administrativo, será público y único para toda la Comunidad Autónoma de Galicia.

Artículo 4. *Órgano responsable.*

El órgano responsable del registro es el director o directora general del IGVS, ante el que se ejercerán los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos personales. El ejercicio del derecho de cancelación de los datos personales comportará la baja de la unidad familiar o de convivencia del registro como solicitante de vivienda.

Artículo 5. *Información.*

Con el fin de facilitar a los/as ciudadanos/as el conocimiento sobre los requisitos y funcionamiento del registro, el IGVS adoptará las medidas oportunas para disponer de la información necesaria en las áreas provinciales y en los servicios centrales del IGVS, en la página web del citado organismo y en el teléfono 881 99 94 50.

Artículo 6. *Protección de datos.*

1. Los datos contenidos en el registro son los identificativos de los/las que formen parte de las unidades familiares o de convivencia demandantes de vivienda. Dichos datos serán presentados voluntariamente por el/la solicitante y, siempre que conste autorización del mismo, podrán ser obtenidos de oficio por la Administración.

2. Los datos del registro podrán ser comunicados a otras administraciones públicas, entidades o instituciones públicas cuando éstas sean responsables de un procedimiento de adjudicación de viviendas de protección autonómica y de protección oficial de promoción pública. En todo caso, la comunicación o cesión de datos del Registro Único de Demandantes de Vivienda de Galicia a terceros tendrá lugar conforme a lo establecido en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

3. Las medidas de seguridad del registro son las correspondientes al nivel alto, conforme a lo establecido en el Real decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que aprobó el Reglamento de desarrollo de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

Artículo 7. *Estructura del registro.*

1. El registro consta de secciones diferenciadas para la inscripción:

Sección primera. *Demandantes de viviendas de protección oficial de promoción pública promovidas por el IGVS*. Se inscribirán todos los/las demandantes que, reuniendo los requisitos de acceso requeridos para este tipo de viviendas, quieran acceder a la compra, alquiler o, en su caso, alquiler con opción de compra de una vivienda de protección oficial de promoción pública promovida por el IGVS.

Sección segunda. *Demandantes de viviendas de protección oficial de promoción pública de núcleos rurales y cascos históricos*. Se inscribirán todos los demandantes que, reuniendo los requisitos de acceso requeridos para este tipo de viviendas, quieran acceder a la compra, alquiler o, en su caso, alquiler con opción de compra, de una vivienda de protección oficial de promoción pública de núcleos rurales y cascos históricos.

Sección tercera. *Demandantes de viviendas protegidas de promoción privada o de promoción pública promovidas por otros promotores públicos*. Se inscribirán todos los/las demandantes de una vivienda de protección autonómica de régimen especial, de régimen general o de régimen concertado de promoción privada o de promoción pública promovidas

por otros promotores o alojamientos protegidos que, reuniendo los requisitos de acceso requeridos para este tipo de viviendas, quieran acceder a la compra, alquiler o alquiler con opción de compra.

2. Se podrán crear nuevas secciones para la inscripción de los/las demandantes acogidos/as a otros programas de acceso a la vivienda con ayudas públicas.

3. Dentro de cada sección del registro podrán crearse distintas subsecciones para cada tipo y régimen de acceso a las viviendas para conseguir la más correcta programación de las necesidades en materia de vivienda en la Comunidad Autónoma de Galicia.

CAPÍTULO II

La inscripción en el registro de las viviendas protegidas

Artículo 8. *Obligación de inscripción para la adjudicación.*

1. Todas las personas que estén interesadas en acceder a las viviendas protegidas, en primera o sucesivas transmisiones, deberán inscribirse como demandantes en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, salvo en los casos de adjudicación directa previstos en el artículo 53 y las excepciones previstas en el artículo 54 de la Ley 18/2008, de Vivienda de Galicia.

2. En base a lo establecido en el artículo 53.2 de la citada ley, quedan también excluidos/as del deber de inscripción los/las demandantes de alojamientos protegidos destinados a albergar a personas relacionadas con la comunidad universitaria o investigadores/as y científicos/as.

Artículo 9. *Condiciones de la inscripción.*

1. La inscripción se realizará en una única sección o, de existir varias subsecciones, en una única subsección.

2. La inscripción del solicitante se realizará en el tipo de vivienda y en el régimen de adjudicación que éste señale como preferente.

3. Si el/la solicitante reúne los requisitos para ser beneficiario/a de más tipos de vivienda de entre los señalados en el artículo 7, o de otro régimen de adjudicación, podrá solicitar y, en su caso, se podrán practicar inscripciones complementarias. Estas tendrán la consideración de anotaciones.

4. La inscripción será la que determine la preferencia para optar a un tipo de vivienda y a un régimen de adjudicación determinado. Aun así, las viviendas serán ofertadas a todos/as aquellos que figuren como inscritos/as, y a los que figuren como anotados/as en la sección o subsección correspondiente al tipo de viviendas a las que se pretende optar.

Artículo 10. *Procedimiento para la inscripción.*

1. Las solicitudes de inscripción en el Registro Único de Demandantes de Vivienda se presentarán debidamente cumplimentadas en el modelo oficial que se adjunta como anexo al presente decreto, así como la documentación exigida por la normativa reguladora para cada tipo de vivienda, indicando necesariamente el ámbito o ámbitos geográficos de demanda en los que se desee optar a la adjudicación de vivienda protegida, el tipo de vivienda a que opta y el régimen de adjudicación de la vivienda. Las solicitudes se presentarán por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

2. Sólo se admitirá una solicitud por unidad familiar o de convivencia, independientemente de que esté compuesta por una o varias personas. En los casos en que una persona inscrita en el registro, sea como solicitante o como miembro de la unidad familiar o de convivencia, pretenda su inscripción posterior mediante otra solicitud en unidad familiar o de convivencia diferente, quedará inscrita en el registro conforme a la última solicitud presentada, circunstancia que será comunicada a la unidad familiar o de convivencia inicial.

3. En todas las solicitudes se presumirá como representante de la unidad familiar o de convivencia a la persona que figure como primer solicitante.

4. Examinadas las solicitudes presentadas, cuando existan defectos subsanables, se requerirá al/a la interesado/a para que en un plazo de diez días subsane la falta o presente los documentos preceptivos. En el caso de no hacerlo así, se le tendrá por desistido/a de su petición.

5. El IGVS podrá solicitar cuantos documentos complementarios estime necesarios para la comprobación de las circunstancias alegadas.

6. La presentación de la solicitud de inscripción por la persona demandante comportará la autorización al IGVS para solicitar las certificaciones de ingresos del IRPF y de estar al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social que deban emitir la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y la Consellería de Hacienda, así como para que consulte telemáticamente los datos relativos a la identificación personal de los/las solicitantes y de su residencia de acuerdo con el Decreto 252/2008, de 23 de octubre, desarrollado por la Orden de 7 de julio de 2009.

7. Si es de su interés, el/la solicitante facilitará un número de teléfono móvil donde recibir mensajes de texto para conseguir una rápida información sobre las viviendas del registro.

Artículo 11. *Elección de ayuntamientos para la inscripción.*

1. Se podrá señalar un máximo de tres ayuntamientos: uno como preferente y dos ayuntamientos más como subsidiarios, que deben ser limítrofes con el indicado como preferente o estar en la misma área de influencia.

2. Únicamente se incluirá al/a la solicitante en la oferta de viviendas de los ayuntamientos señalados como subsidiarios cuando no existan demandantes inscritos en este ámbito para una promoción o sean insuficientes para el número de viviendas que se oferten. A estos efectos se considerarán demandantes insuficientes cuando el número de inscritos sea inferior al doble del número de viviendas ofertadas.

3. Para inscribirse como demandantes de viviendas de protección oficial de promoción pública promovidas por el IGVS, el ayuntamiento preferente será necesariamente el de residencia o el de trabajo.

Artículo 12. *Elección del tipo de vivienda.*

1. El/la solicitante deberá indicar el tipo de vivienda a la que opta. La opción elegida deberá adecuarse al cumplimiento de los requisitos exigidos para ser beneficiario/a de ese tipo de vivienda.

2. En relación con lo señalado en el párrafo anterior los tipos de vivienda son los señalados en el artículo 7 del presente decreto.

Artículo 13. *Elección del régimen de adjudicación.*

El/la solicitante deberá indicar el régimen de adjudicación en el que solicita la vivienda, debiendo tener en cuenta su capacidad y posibilidades de financiación para acceder a la vivienda cuando la solicite en propiedad.

Artículo 14. *Resolución de la inscripción.*

1. La inscripción en el registro, su denegación o, en su caso, el archivo de la solicitud de inscripción se acordarán mediante resolución del/a jefe/a del Área Provincial del IGVS, que será dictada en el plazo de tres meses desde la fecha de presentación y será notificada al/a la representante de la unidad familiar o de convivencia.

2. La resolución indicará la sección o secciones en las que se inscribió al solicitante, además de la indicación del ayuntamiento o ayuntamientos elegidos. Contra dicha resolución podrá interponerse recurso de alzada ante el conselleiro/a competente en materia de vivienda.

Artículo 15. *Vigencia de la inscripción.*

La inscripción en el registro tendrá una vigencia de tres años desde la resolución administrativa de inscripción en la que figurará expresamente la fecha de finalización de dicho plazo. En el período de los tres meses anteriores a dicha fecha de finalización del plazo, los/las demandantes deberán solicitar la renovación de la inscripción. De no hacerlo, ésta caducará. Si la documentación presentada no es la exigida, se denegará la renovación de la inscripción. En el caso de no recaer resolución de dicha denegación, el demandante podrá entender estimada su solicitud de renovación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Artículo 16. *Actualización de datos.*

1. Los/las solicitantes deberán comunicar al registro cualquier modificación de los datos presentando en tiempo y forma la documentación que resulte preceptiva.
2. Cuando el demandante no hubiese comunicado las modificaciones se producirá la cancelación de los datos en el registro.

Artículo 17. *Baja en el registro.*

1. Son causas de baja en el registro las siguientes:

a) No adecuar la inscripción en los casos y en el plazo previstos en los artículos 20.1 a) y b), y 20.2.
b) Haber renunciado a la vivienda solicitada, salvo que la renuncia se debiera a una de las causas previstas en el artículo 20 del presente decreto.
c) La falta de formalización del contrato o de la escritura pública de compraventa de la vivienda adjudicada por causa imputable al/a la demandante.
d) No acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos para acceder a la vivienda en el momento en que se tenga que formalizar la adjudicación.
e) Estar incursos en causas de prohibición para ser adjudicatarios/as de viviendas de protección autonómica y de protección oficial de promoción pública.
f) Incurrir en falsedad u ocultación en los datos que se aportan al registro.
g) Acceder a una vivienda en propiedad salvo en los casos previstos en el artículo 46 b) y 48 de la Ley de vivienda de Galicia.
h) Petición de la persona interesada.
i) Falta de renovación de la solicitud al finalizar el plazo de vigencia.
j) Desalojo forzoso de una vivienda de protección oficial de promoción pública por causa imputable al/a la interesado/a.

2. Sin perjuicio de las sanciones previstas en la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia, las causas establecidas en el apartado anterior darán lugar, en su caso, a la baja de oficio de la unidad familiar o de convivencia de la inscripción en el registro, previa notificación al/a la solicitante de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley 30/1992.

CAPÍTULO III

Adjudicación de las viviendas protegidas

Artículo 18. *Selección de adjudicatarios/as.*

1. La adjudicación de viviendas protegidas se realizará entre las personas inscritas y las anotadas en el registro, en el ayuntamiento donde se ubique la promoción o la vivienda.
2. En caso de que, conforme a lo establecido en el artículo 11 de este decreto, en el ayuntamiento donde se sitúen las viviendas no existan demandantes inscritos o sean insuficientes para el número de viviendas que se oferten, se incluirá en la oferta a los/las solicitantes de viviendas que habían señalado el citado ayuntamiento como subsidiario.

Artículo 19. *Excepciones al régimen de adjudicación.*

1. Cuando no se trate de las promociones de viviendas protegidas reguladas en el artículo 52.1 de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, sino de viviendas calificadas individualmente, de alojamientos protegidos, de viviendas libres con financiación calificada, de segundas y posteriores adjudicaciones de viviendas destinadas al alquiler o de segundas y posteriores transmisiones de viviendas protegidas, salvo en el caso de las de promoción pública promovidas por el IGVS, el/la vendedor/a o, en su caso, el/la arrendador/a, deberá comunicar al registro los datos del adquirente o arrendatario/a a los únicos efectos de la comprobación por la Administración de su inscripción en el mismo.

2. En todo caso, el/la vendedor/a o, en su caso, el/la arrendador/a, podrá solicitar del/de la director/a general del IGVS acogerse al procedimiento de sorteo.

Artículo 20. *Causa de renuncia justificada a la vivienda.*

1. Se consideran causas de renuncia justificada a una vivienda adjudicada, que no produce la baja automática en el registro, las siguientes:

a) La modificación sobrevenida de las circunstancias personales que provoquen una imposibilidad real de acceder a la vivienda o la inadecuación de la vivienda a las nuevas circunstancias de la unidad familiar o de convivencia.

b) Cuando quede debidamente acreditada la imposibilidad de conseguir la financiación de las entidades de crédito para el pago de la vivienda.

c) La superficie insuficiente de la vivienda. A tal efecto se considera superficie insuficiente la señalada en el artículo 47 b) de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia.

d) Que en función de circunstancias personales o familiares resultare inadecuada por causa de movilidad de conformidad con lo establecido en el artículo 47 c) de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia.

2. En los casos señalados en los apartados a) y b) del presente artículo, el/la interesado/a deberá solicitar, en el plazo máximo de quince días desde la presentación de la renuncia, la modificación de la inscripción, y en su caso de las anotaciones, adecuando las mismas a las nuevas circunstancias personales o familiares y a su capacidad y posibilidades reales de financiación. En el caso de que no se realice la citada solicitud en el plazo señalado, se procederá a tramitar la baja de conformidad con el artículo 17 del presente decreto.

Artículo 21. *Cupos de reserva.*

La resolución administrativa por la que se inicie el procedimiento de adjudicación podrá establecer, si se considera necesario, cupos de reservas de viviendas para determinados grupos de solicitantes o colectivos específicos de conformidad con lo señalado en el artículo 55 de la Ley de vivienda de Galicia.

CAPÍTULO IV

Viviendas de protección oficial de promoción pública promovidas por el IGVS secciones 1.ª y 2.ª del registro

Artículo 22. *Inicio del procedimiento ordinario de adjudicación de viviendas de promoción pública.*

1. El procedimiento común de adjudicación de viviendas de protección oficial de promoción pública se iniciará por resolución de la Comisión Provincial de Vivienda, que se publicará en el tablón de anuncios del ayuntamiento en el que radiquen las viviendas, en los de las áreas provinciales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y en la página web del organismo, y dichas publicaciones sustituirán a las notificaciones personales de conformidad con lo previsto en el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

2. La resolución de inicio comprenderá al menos los siguientes extremos:

a) Número de viviendas y su ubicación.

b) Tipos de vivienda por superficie aproximada y número de dormitorios en cada una de ellas.

c) Régimen de adjudicación de las viviendas de la promoción.

d) Condiciones generales de carácter económico que regirán en la cesión en régimen de arrendamiento o propiedad.

e) Las reservas de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la Ley de vivienda de Galicia.

f) Número de solicitantes que integren la lista de espera en cada promoción, que será, como mínimo, el doble del número de viviendas que se van a adjudicar.

g) Fecha del sorteo.

h) Excepcionalmente, en los casos en que así se determine en función de la demanda y de la composición familiar de los/las inscritos/as en el registro para el ayuntamiento en el que radique la promoción, podrán establecerse lotes en función del número de dormitorios.

Artículo 23. *Realización del sorteo.*

1. Entre todos los/las solicitantes que, en la fecha de la resolución de inicio del procedimiento de la Comisión Provincial de Vivienda, se encontraran inscritos/as o anotados/as en las secciones 1.ª y 2.ª del registro se realizará un sorteo ante fedatario público otorgando un número de orden de selección a todos/as los/las seleccionados/as.

2. Los/las adjudicatarios/as tendrán que reunir los requisitos generales y los específicos establecidos para cada convocatoria.

3. En caso de que se oferte alguna vivienda adaptada a personas con movilidad reducida de carácter permanente se realizará un sorteo diferenciado para estas viviendas. Igualmente, en los casos excepcionales en que se acuerde la agrupación de las viviendas en lotes, se realizará un sorteo para cada uno de los lotes establecidos.

Artículo 24. *Publicación de las listas provisionales.*

1. Una vez terminado el sorteo se procederá a la publicación de la lista provisional de adjudicatarios/as y otra de espera. El número de solicitantes que integren la lista de espera se fijará por la Comisión Provincial de Vivienda y será como mínimo del doble del número de viviendas que se van a adjudicar.

2. El orden en la confección de las referidas listas vendrá determinado por el orden de selección que se derive del sorteo.

3. La publicidad se realizará en los tablones de anuncios del ayuntamiento, en los de las áreas provinciales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y en la página web del organismo, y sustituirá a las notificaciones personales de conformidad con lo previsto en el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

4. Tras la publicación de la lista provisional en la forma indicada, los/las solicitantes que se consideren perjudicados/as en su derecho dispondrán de un plazo de diez días para presentar reclamación ante la Comisión Provincial de Vivienda, que deberá adoptar la resolución que proceda en el plazo máximo de tres meses.

Artículo 25. *Verificación de los requisitos.*

1. La Comisión Provincial de Vivienda examinará los expedientes correspondientes a los integrantes de las listas, y deberá practicar las actuaciones necesarias con el fin de verificar si cumplen los requisitos exigidos en la convocatoria, y solicitar la documentación que estime necesaria con este fin.

2. Si revisada la documentación y practicadas las actuaciones señaladas en el apartado precedente, alguno de los/las adjudicatarios/as no cumpliera los requisitos exigidos, se excluirá de la lista provisional, previo trámite de audiencia, y su lugar lo ocupará la primera persona integrante de la lista de espera que cumpla los requisitos establecidos en la convocatoria.

Artículo 26. *Aprobación de las listas definitivas.*

Realizados los trámites previstos en los artículos anteriores, la Comisión Provincial de Vivienda aprobará la lista definitiva de adjudicatarios y de espera, que se publicará de igual forma que la lista provisional y sustituirá a las notificaciones personales. La resolución aprobatoria pondrá fin a la vía administrativa. Contra esta resolución se podrá interponer recurso de reposición de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Artículo 27. *Viviendas vacantes del sorteo.*

1. Las viviendas que queden vacantes serán adjudicadas a las personas que figuren en los primeros lugares de la lista de espera correspondiente.
2. En caso de que el número de viviendas ofertado no se cubriera con la lista de adjudicatarios/as y de espera, se podrán realizar tantos sorteos como fuera necesario. El sorteo se podrá abrir a solicitantes de localidades limítrofes o de la misma área de influencia.

Artículo 28. *Determinación de las viviendas.*

1. El Área Provincial del IGVS procederá, después del sorteo, en su caso, a la determinación de la vivienda que le corresponde a cada adjudicatario/a teniendo en cuenta la mejor adecuación de las viviendas a la composición de la unidad familiar y convivencial de aquellos. Esta determinación deberá ser notificada a cada adjudicatario/a. Tal notificación deberá contener, entre otros, los siguientes datos:

Tipo de vivienda.
Superficie útil.
Régimen de adjudicación.
Precio de venta o renta.

2. En la misma notificación se advertirá a los/las interesados/as del plazo que tengan, de acuerdo con la convocatoria, para aceptar o renunciar a la adjudicación y que, en el caso de aceptar, deberán efectuar, dentro del plazo indicado, el ingreso de los impuestos y gastos que procedan en caso de compraventa.
3. Incumplido el plazo por causa imputable a la persona interesada, será advertida de que, de no dar cumplimiento a los referidos trámites en un plazo de quince días, se entenderá que renuncia al derecho sobre la vivienda, que pasará a la situación de vacante y se procederá a efectuar la adjudicación a favor de la siguiente persona que figure en la lista de espera siguiendo el orden correlativo establecido en ésta.

Artículo 29. *Actuación revisora.*

1. Le corresponde a las comisiones provinciales de Vivienda la revisión de las adjudicaciones de viviendas en los casos en que se observe que dicha adjudicación se produjo teniendo en cuenta datos falseados o incompletos, así como verificar el cumplimiento de la condición relativa a la carencia de vivienda con anterioridad al otorgamiento de los correspondientes contratos.
2. La falsedad u ocultación en la aportación de datos dará lugar a la incoación del oportuno expediente sancionador. En todo caso, y después del oportuno expediente en el que se le dará audiencia al/a la interesado/a, si se comprueba la veracidad de la conducta imputada, mediante resolución de la Presidencia de la Comisión Provincial de Vivienda, se procederá a anular la adjudicación efectuada. De conformidad con el artículo 113 d) de la Ley de vivienda de Galicia, podrá resolverse el contrato de compraventa o alquiler suscrito con el/la adjudicatario/a.

Artículo 30. *Adjudicación de viviendas del IGVS en segundas y posteriores adjudicaciones.*

El procedimiento ordinario para adjudicar viviendas de protección oficial de promoción pública del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en segundas y posteriores

adjudicaciones, será el mismo que para las primeras adjudicaciones, si bien podrá realizarse un sorteo anual por ayuntamiento.

Artículo 31. *Selección de adquirentes en segundas transmisiones de viviendas de protección oficial de promoción pública.*

1. Las personas propietarias de viviendas de protección oficial de promoción pública que quieran transmitirlas, deberán comunicarlo al IGVS con indicación del precio, que no podrá exceder del precio máximo de venta.
2. El IGVS ofertará las viviendas a través de su página web, a fin de que las personas interesadas en adquirirlas, que deberán estar inscritas en el Registro Único de Demandantes, manifiesten este interés en un plazo de quince días desde la fecha de alta en la página web.
3. Entre las personas interesadas se realizará un sorteo y se dará cuenta del resultado al vendedor o vendedora.

CAPÍTULO V

Viviendas protegidas de promoción privada o de promoción pública promovidas por otros promotores públicos sección 3.ª del registro

Artículo 32. *Solicitud de inicio del procedimiento de adjudicación.*

1. Una vez obtenida la calificación provisional como viviendas protegidas, y siempre después de disponer de la licencia municipal de obras, el promotor o promotora solicitará del/de la director/a general del IGVS el inicio del procedimiento de selección de adjudicatarios/as, para todas las viviendas objeto de la calificación.
2. Antes de la calificación definitiva deberá iniciarse el proceso de adjudicación de todas las viviendas de la promoción, excepto las de permuta.

Artículo 33. *Apertura del procedimiento de adjudicación.*

1. Después de realizadas las oportunas comprobaciones de la documentación aportada, el/la jefe/a territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras declarará la apertura del procedimiento de selección de adjudicatarios/as entre las personas inscritas y las anotadas en el registro conforme a lo señalado en este decreto.
2. La apertura del procedimiento será publicada en el tablón de anuncios del Área Provincial del IGVS correspondiente, en el portal de internet del IGVS y en uno de los periódicos de mayor tirada de la localidad donde se sitúen las viviendas. Asimismo, será remitida al ayuntamiento donde se ubican las viviendas para su exposición en su correspondiente tablón de anuncios.
3. En la resolución por la que se declara la apertura se indicarán, como mínimo, los siguientes datos: ubicación de la promoción, estado de ejecución, fecha prevista de finalización, número y tipología de las viviendas, precios de venta o alquiler y formas de pago.

Artículo 34. *Información voluntaria a remitir por el promotor.*

Con carácter meramente informativo, y a solicitud y a costa del promotor o promotora, el Área Provincial del IGVS podrá notificar a todos/as los/las solicitantes inscritos/as en el registro que cumplan los requisitos necesarios para ese tipo de viviendas, la oferta de viviendas disponible en la promoción de referencia, acompañando toda la información que el promotor o promotora considere de interés y, al menos, la ubicación, estado de ejecución, fecha prevista de finalización, características de la edificación y de los materiales, precios de venta o alquiler y formas de pago.

Artículo 35. *Petición de inclusión en el sorteo.*

1. A la vista de los datos señalados, las personas interesadas en la adquisición o alquiler de una de las viviendas del edificio deberán formalizar la petición de inclusión en el sorteo

dentro del plazo máximo de quince días hábiles desde el día siguiente a la publicación de la apertura del procedimiento de selección.

2. Las solicitudes se presentarán por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992. Con el objeto de obtener la agilidad en el procedimiento que se procura con este decreto, en caso de no haberse presentado en los registros de entrada de las jefaturas de las áreas provinciales o servicios centrales del IGVS, será necesario confirmar su entrega en otro registro por medio de un escrito remitido mediante correo certificado enviado a los servicios centrales del IGVS, o a la Jefatura de Área Provincial que le corresponda y dirigido al Registro Único de Demandantes.

Artículo 36. *Lista de admitidos.*

1. En el plazo de quince días hábiles desde la finalización del plazo de petición de inclusión en el sorteo, se publicará la lista de admitidos/as, concediendo un plazo de siete días hábiles para la presentación de las reclamaciones que procedan.

2. Resueltas las reclamaciones en el plazo máximo de 10 días, se aprobarán las listas definitivas de admitidos/as, que serán debidamente publicadas.

Artículo 37. *Sorteo.*

1. Siempre que el número de solicitantes admitidos sea superior al número de viviendas ofertadas, entre todos aquellos que figuren en la lista definitiva de admitidos señalada en el artículo anterior, el IGVS procederá a celebrar un sorteo ante fedatario público, otorgando un número de orden a todos aquellos que queden como reservas para el caso de renuncia o incumplimiento de los requisitos por los adjudicatarios.

2. Si el número de solicitantes admitidos no es superior al número de viviendas ofertadas, las que queden vacantes, después de la elección de los solicitantes admitidos, podrán adjudicarse directamente, mediante resolución del jefe territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras entre las personas inscritas en el registro y que así lo soliciten.

Artículo 38. *Comunicación de la lista.*

1. Una vez confeccionada la lista se procederá a la publicación de la relación de adjudicatarios/as definitivos/as y de reservas con su correspondiente número de orden, publicándola en la página web del IGVS, donde se indicarán todos los trámites a seguir.

2. Asimismo, se dará traslado de la citada lista definitiva a la empresa promotora, quien deberá realizar una notificación a los/las demandantes, dejando constancia de que esta se realiza a todos en el mismo día, con el objeto de convocarlos para informarlos de los pasos a seguir para la formalización de los contratos y la solicitud de las ayudas.

3. Realizado el llamamiento por la empresa promotora, el/la demandante de vivienda dispondrá del plazo de 45 días naturales desde la recepción de la notificación señalada en el párrafo anterior para perfeccionar el contrato, teniendo la obligación de cumplir con todos los compromisos asumidos.

4. La empresa promotora mantendrá en un lugar visible al público la relación de todas las viviendas de la promoción. En dicha lista figurarán las reservas efectuadas, la fecha de la notificación realizada por la empresa y la fecha de reserva con la firma de los/las demandantes.

5. Cualquier alteración en dicha relación deberá de ser comunicada al Área Provincial del IGVS.

6. La ocultación de la lista de reservas o la falsedad de las mismas será objeto de inicio del oportuno expediente sancionador de acuerdo con la vigente Ley de vivienda de Galicia.

7. En caso de que por renuncia del/de la adjudicatario/a o por alguna razón no se llegara a formalizar el contrato, el promotor o promotora dejará esta circunstancia por escrito y el comprador o compradora será sustituido por quien figure a continuación en el orden de la lista de reservas.

8. En el caso de que, una vez notificados todos/as componentes de la lista de admitidos/as y, en su caso, de reservas para la promoción, quedaran viviendas vacantes por no llegar a formalizarse los contratos por causa no imputable al promotor, éstas podrán

adjudicarse directamente mediante resolución del jefe territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras entre las personas inscritas en el registro y que así lo soliciten.

9. De no formalizarse el contrato por causa imputable al/a la promotor o promotora, la persona adjudicataria deberá comunicar esta situación al Área Provincial del IGVS quien, después de las comprobaciones oportunas, en su caso, incoará el correspondiente expediente sancionador de acuerdo con la vigente Ley de vivienda de Galicia.

Artículo 39. *Suspensión de la participación en sorteos.*

1. Los integrantes de la lista de admitidos no podrán solicitar su inclusión en otro procedimiento de adjudicación en tanto no se publique la adjudicación definitiva de la promoción para la que realizaron la solicitud.

2. Los que figuren en la relación de adjudicatarios definitivos como reservas podrán, previa presentación de renuncia a su posición en la referida relación, solicitar la participación en procedimientos de adjudicación de otras promociones.

Artículo 40. *Inexistencia de solicitantes en el registro.*

1. Cuando una parte de las viviendas calificadas provisionalmente de protección autonómica y de protección oficial de promoción pública no pudieran adjudicarse en venta o alquiler por inexistencia de personas solicitantes dispuestas a adquirirlas o arrendarlas, el promotor o promotora podrá solicitar del IGVS la modificación de la calificación provisional con el objeto de calificar únicamente las viviendas susceptibles de venta o alquiler correspondientes a los/las solicitantes inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda, quedando las restantes viviendas como libres siempre que el planeamiento lo permita y sea posible cumplir las siguientes reglas:

a) Deberán identificarse claramente las viviendas libres y de protección autonómica y de protección oficial de promoción pública en la declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad.

b) Siempre que fuera posible las viviendas de protección autonómica y de protección oficial de promoción pública deberán situarse en plantas consecutivas o en núcleos de escalera con accesos independientes, de forma que resulte imposible físicamente su conexión.

c) La promoción deberá ejecutarse conforme al proyecto calificado provisionalmente independientemente del régimen al que queden sujetas las viviendas, extendiéndose el control que se realice en el trámite de calificación definitiva al conjunto de la promoción.

d) Cancelar el préstamo cualificado que grave a las viviendas calificadas provisionalmente como de protección autonómica y de protección oficial de promoción pública que devengan libres.

2. Cuando ninguna de las viviendas calificadas provisionalmente de protección autonómica y de protección oficial de promoción pública pudiera adjudicarse en venta o alquiler por inexistencia de solicitantes dispuestos/as a adquirirlas o arrendarlas, el promotor o promotora podrá desistir del expediente de protección, quedando sin efecto la calificación provisional previa devolución íntegra de las ayudas percibidas y regularización de las exenciones fiscales disfrutadas con los intereses que en cada caso procedan y la cancelación del préstamo cualificado.

Disposición transitoria primera.

Todos los/las solicitantes que en el momento de la entrada en vigor del presente decreto estén inscritos o tuvieran solicitada la inscripción en el registro creado al amparo de la Orden de 31 de marzo de 2008, dispondrán de un plazo de cuatro meses, contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto, para adecuar su inscripción a las condiciones y requerimientos previstos en el presente decreto. Transcurrido dicho plazo sin solicitar la revisión de su inscripción, aportando la documentación necesaria, causarán baja de oficio en el registro.

Disposición transitoria segunda.

Para todas aquellas promociones ya calificadas provisionalmente y en las que conste solicitud presentada por la empresa promotora para la celebración del sorteo antes de la entrada en vigor del presente decreto, y donde aún no exista lista provisional de adjudicatarios/as o sea necesario realizar un nuevo sorteo por desistimiento o renuncia de los/las adjudicatarios/as resultantes del sorteo y de sus reservas, a petición del/de la promotor/a se utilizará el procedimiento establecido en este decreto para la adjudicación de las viviendas.

La tramitación de estos expedientes tendrá carácter de urgencia, pudiendo acortarse hasta la mitad los plazos señalados en el presente decreto, y teniendo preferencia en su tramitación ante las nuevas solicitudes.

Disposición transitoria tercera.

En tanto no estén actualizadas y revisadas todas las inscripciones para adaptarlas a los requerimientos del presente decreto, y con el objeto de no retrasar más las adjudicaciones que estén pendientes, la oferta de cada promoción se realizará entre todos/as los/las inscritos/as en la localidad donde se sitúen las viviendas. Por resolución del director general del IGVS se determinará en qué momento deben acreditar el cumplimiento de los requisitos necesarios, que podrá ser bien con carácter previo al sorteo para todos/as los/las interesados/as o bien con posterioridad al sorteo únicamente para los/las adjudicatarios/as.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas a partir de la entrada en vigor del presente decreto la Orden de 29 de enero de 2007 por la que se regula el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Autonómica, la Orden de 31 de marzo de 2008 por la que se constituye el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Galicia, y los siguientes artículos del Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el IGVS: 12,13,14, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 y 44, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este decreto o lo contradigan.

Disposición final primera.

Se faculta al conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras para dictar normas complementarias para el desarrollo y aplicación de este decreto.

Disposición final segunda.

Esta disposición entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

ANEXO

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS
INSTITUTO GALLEGO DE LA VIVIENDA Y SUELO

PROCEDIMIENTO	CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO	DOCUMENTO
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA DE GALICIA	*VI428C*	*SOLICITUD*

DATOS PERSONALES DEL/DE LA SOLICITANTE

PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRE	NIF
FECHA NACIMIENTO	DIRECCIÓN (CALLE, NÚMERO Y PISO)		CÓDIGO POSTAL
PROVINCIA	AYUNTAMIENTO	LOCALIDAD	
TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO		

DATOS DEL/DE LA REPRESENTANTE (tendrá que acreditar documentalmente su representación)

PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRE	NIF
FECHA NACIMIENTO	DIRECCIÓN (CALLE, NÚMERO Y PISO)		CÓDIGO POSTAL
PROVINCIA	AYUNTAMIENTO	LOCALIDAD	
TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO		

OTROS DATOS

TURNOS PARA PARTICIPAR EN LOS SORTEOS

☐ General ☐ Discapacidad con movilidad reducida (tendrá que acreditarse documentalmente)

Autorizo al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo de conformidad con los artigos 2 e 3 del Decreto 255/2008, de 23 de octubre, y la Orden de la Consellería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia, de 7 de julio de 2009, que lo desarrolla, para la consulta de mis datos de identidad y residencia en los Sistemas de Verificación de Datos de Identidad y Residencia del Ministerio de la Presidencia. ☐ SÍ ☐ NO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley orgánica 15/1999, de protección de datos de carácter personal, se informa de que los datos personales recogidos en esta solicitud se incorporarán a un fichero, para su tratamiento, con la finalidad de la gestión de este procedimiento. Usted puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición previstos en la ley, mediante un escrito dirigido al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo como responsable del fichero.

LEGISLACIÓN APLICABLE

Decreto 1/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia y la adjudicación de las viviendas protegidas, así como de las acogidas a programas de acceso a vivienda con ayudas públicas.

FIRMA DEL/DE LA SOLICITANTE O PERSONA QUE LO/A REPRESENTA

Lugar y fecha

, de de 200

(A rellenar por la Administración)

RECIBIDO

REVISADO Y CONFORME

NÚMERO DE EXPEDIENTE

FECHA DE ENTRADA ____/____/____

FECHA DE EFECTOS ____/____/____

FECHA DE SALIDA ____/____/____

Jefe/a del Área Provincial del IGVS en _____

( ) Incluye la corrección de errores publicada en el DOG núm. 14, de 22 de enero de 2010.

INSCRIPCIÓN

AYUNTAMIENTO

NOTA: marcar una sola casilla de estas 16

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA DE NÚCLEOS RURALES Y CASCOS HISTÓRICOS	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
VIVIENDA DE PROMOCIÓN PRIVADA DE RÉGIMEN ESPECIAL	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
VIVIENDA DE PROMOCIÓN PRIVADA DE RÉGIMEN GENERAL	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
VIVIENDA DE PROMOCIÓN PRIVADA DE RÉGIMEN CONCERTADO	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
ALOJAMIENTO PROTEGIDO	☐	

ANOTACIONES

En este mismo ayuntamiento

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA DE NÚCLEOS RURALES Y CASCOS HISTÓRICOS	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
VIVIENDA DE PROMOCIÓN PRIVADA DE RÉGIMEN ESPECIAL	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
VIVIENDA DE PROMOCIÓN PRIVADA DE RÉGIMEN GENERAL	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
VIVIENDA DE PROMOCIÓN PRIVADA DE RÉGIMEN CONCERTADO	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
ALOJAMIENTO PROTEGIDO	☐	

ANOTACIONES

AYUNTAMIENTO

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA DE NÚCLEOS RURALES Y CASCOS HISTÓRICOS	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
VIVIENDA DE PROMOCIÓN PRIVADA DE RÉGIMEN ESPECIAL	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
VIVIENDA DE PROMOCIÓN PRIVADA DE RÉGIMEN GENERAL	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
VIVIENDA DE PROMOCIÓN PRIVADA DE RÉGIMEN CONCERTADO	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
ALOJAMIENTO PROTEGIDO	☐	

ANOTACIONES

AYUNTAMIENTO

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA DE NÚCLEOS RURALES Y CASCOS HISTÓRICOS	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
VIVIENDA DE PROMOCIÓN PRIVADA DE RÉGIMEN ESPECIAL	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
VIVIENDA DE PROMOCIÓN PRIVADA DE RÉGIMEN GENERAL	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
VIVIENDA DE PROMOCIÓN PRIVADA DE RÉGIMEN CONCERTADO	☐	COMPRA
	☐	ALQUILER
	☐	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
ALOJAMIENTO PROTEGIDO	☐	

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA

- ☐ Fotocopia de la declaración del IRPF de todos los miembros de la unidad familiar o convivencial del último período impositivo con el plazo de presentación vencido. En el caso de parejas de hecho, certificado de parejas de hecho del registro correspondiente a la Comunidad Autónoma de Galicia (1).
- ☐ Certificado de ámbito nacional emitido por el registro de la propiedad de que ningún miembro de la unidad familiar o convivencial es titular del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda (2).
- ☐ En el caso de no autorizar la consulta telemática de la administración, fotocopia del DNI del solicitante y de cada uno de los miembros de la unidad familiar o convivencial (3).
- ☐ En el caso de no autorizar la consulta telemática de la administración, certificado de empadronamiento y de convivencia en un municipio de la Comunidad Autónoma de Galicia (4).
- ☐ Declaración responsable de la composición de la unidad familiar y autorización para solicitar por vía telemática las acreditaciones relativas a ingresos y deudas.
- ☐ En su caso, convenio regulador de nulidad, separación o divorcio o de la sentencia que acredite que el/la solicitante no tiene el uso de la vivienda familiar.
- ☐ En su caso, acreditación de la discapacidad con movilidad reducida.

(1) De no presentar declaración del IRPF, declaración jurada de los ingresos de todos los miembros mayores de edad de la unidad familiar o convivencial, debidamente justificados documentalmente y referida al último período impositivo con plazo de presentación vencido.
En el caso de ingresos obtenidos en el extranjero, copia de la declaración similar presentada en el extranjero, autentificada por la agregaduría laboral correspondiente o delegación consular de España, en su caso, con el certificado de correspondencia a euros del importe declarado.

(2) En el caso de tener alguna vivienda, justificación documental de encontrarse en alguna de las excepciones siguientes:

- La vivienda resulta inadecuada o insuficiente para las necesidades de la unidad familiar o de convivencia, en los siguientes términos:

  I. Se presumen inadecuados los edificios y viviendas que no tengan un fin propiamente residencial y los que se encuentren en situación de ruina, así como las viviendas que tengan deficiencias, no imputables a la falta de mantenimiento por la persona solicitante, que afecten de forma notoria la habitabilidad, debidamente acreditadas por técnico competente.

  II. Se considera que una vivienda tiene una superficie insuficiente para la composición de la unidad familiar o de convivencia cuando a cada ocupante le correspondan menos de 10 metros cuadrados de superficie útil, no computándose a este efecto la dedicada a baños, pasillos y tendederos.
  En el supuesto de que habiten en la vivienda dos unidades familiares o de convivencia distintas, y siempre que dicha circunstancia se produzca con una antelación de al menos un año a la fecha de la adjudicación de las viviendas, el límite de superficie útil señalado en el párrafo anterior se incrementará hasta 20 metros cuadrados por ocupante, con idénticas minoraciones a efectos del cómputo.

  III. Se entiende que una vivienda es inadecuada por causa de movilidad reducida cuando su configuración arquitectónica, distribución espacial, localización o accesos supongan una grave pérdida de funcionalidad para el miembro de la unidad familiar o de convivencia con movilidad reducida.

- Excepcionalmente, podrán acceder a una vivienda protegida las personas que sean propietarias de otra vivienda cuando esta esté sujeta a expediente de expropiación forzosa o desahucio judicial o administrativo no imputable a ellas, y las que ocupen alojamientos provisionales como consecuencia de operaciones de emergencia o remodelación que impliquen la pérdida de su vivienda o cualquier otra situación excepcional declarada por los servicios sociales del ayuntamiento competente o por la consellería competente en materia de vivienda.

- Que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares, y siempre que se garantice que no poseen simultáneamente más de una vivienda protegida.

- Que sea privado del uso de la vivienda libre por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho del interesado sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, no exceda del 40 % del precio de la vivienda que se pretende adquirir. Este valor se elevará al 60 % en los supuestos siguientes:

  I. Personas mayores de 65 años.

  II. Mujeres víctimas de violencia de género.

  III. Víctimas del terrorismo.

  IV. Familias numerosas.

  V. Familias monoparentales con hijos.

  VI. Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.

  VII. Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

(3) Deberá estar vigente o acompañado del resguardo de su renovación.
En el caso de hijos menores de edad que no tengan DNI, fotocopia del libro de familia.
En defecto del DNI, será admitida fotocopia del permiso de conducción.
En el caso de extranjeros, NIE.

(4) En su defecto, justificación documental de que desarrolla su actividad laboral en un municipio de la Comunidad Autónoma de Galicia.

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LA COMPOSICIÓN DE LA UNIDAD FAMILIAR A EFECTOS DE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA Y AUTORIZACIÓN PARA SOLICITAR POR VÍA TELEMÁTICA LAS ACREDITACIONES RELATIVAS A INGRESOS Y DEUDAS*

Declaro/declaramos que son ciertos los datos de la presente declaración y que la unidad familiar está compuesta por los miembros que se reflejan en este escrito.

En aplicación del artículo 95.1º k) de la Ley 58/2003, general tributaria, y exclusivamente a los efectos de reconocimiento, seguimiento y control de la subvención que se solicita en el impreso que se adjunta a este documento, los firmantes autorizamos al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS) para la obtención telemática de las acreditaciones relativas a los datos personales de ingresos y deudas necesarios, así como los que consten en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) en función de la normativa reguladora.

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, órgano tramitador del expediente de solicitud de inscripción, podrá solicitar a la vista de esta declaración cualquier otra documentación que considere necesaria para la acreditación de los datos aportados y que resulte necesaria para la resolución del expediente.

SOLICITANTE O PARENTESCO (1)	APELLIDOS Y NOMBRE	DNI/NIF (2)	FECHA DE NACIMIENTO	ESTADO CIVIL (3)	PERSONA CON DISCAPACIDAD (4)	INGRESOS DECLARADOS EN EL EXTRANJERO (5)	FIRMA DEL QUE AUTORIZA: (6)
					☐	☐ SÍ ☐ NO	
					☐	☐ SÍ ☐ NO	
					☐	☐ SÍ ☐ NO	
					☐	☐ SÍ ☐ NO	
					☐	☐ SÍ ☐ NO	

* *La unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del IRPF está compuesta por: a) cónyuges no separados legalmente y los hijos menores de edad o mayores incapacitados judicialmente o con la patria potestad prorrogada. b) Padre o madre soltero/a, viudo/a, divorciado/a o separado/a legalmente y los hijos menores que con él o ella convivan, así como los hijos mayores incapacitados o con la patria potestad prorrogada. Las referencias a la unidad familiar a los efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.*

(1) *Son solicitantes los compradores en el caso de adquisición, los promotores en el caso de promoción para uso propio y en el caso de rehabilitación los propietarios o inquilinos de la vivienda promotores de la misma. EJEMPLO PARA LA CUMPLIMENTACIÓN DEL IMPRESO: solicitante, cónyuge e hijo.*

(2) *Deberán presentarse las fotocopias de los DNI/NIF de los componentes de la unidad familiar mayores de 18 años o de los menores en caso de que perciban ingresos propios.*

(3) *S (soltero/a), C (casado/a), V (viudo/a), D (divorciado/a), S.L. (separado/a legalmente). PF (pareja de hecho legalmente reconocida)*

(4) *Se entiende por personas con discapacidad las comprendidas en el artículo 1.2º de la Ley 51/2003 y deberá acreditarse esta circunstancia mediante el correspondiente certificado.*

(5) *En este caso se tendrán que acreditar los ingresos autenticados por la agregaduría laboral correspondiente o delegación consular de España.*

(6) *La firma implica que se autoriza al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para la obtención telemática de las acreditaciones relativas a los datos personales de ingresos y deudas necesarios en función de la normativa reguladora de las ayudas y subvenciones, y a los únicos efectos de reconocimiento, seguimiento y control de la subvención o ayuda en materia de vivienda que se solicita.*
Autorización que podrá ser revocada en cualquier momento mediante escrito dirigido al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Para los menores se considerará la autorización en caso de que firmen sus representantes legales. Los miembros de la unidad familiar mayores de 18 años o solicitantes que no firmen esta autorización deberán entregar directamente los certificados requeridos en el impreso de solicitud de las ayudas.

Lugar y fecha

, de de 200

Información relacionada

- Téngase en cuenta que la Ley 18/2008, de 29 de diciembre. Ref. BOE-A-2009-4448. queda derogada, con efectos de 13 de agosto de 2012, por la disposición derogatoria 1 de la Ley 8/2012, de 29 de junio. Ref. BOE-A-2012-11415.
- Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Ref. BOE-A-1992-26318. queda derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la disposición derogatoria única 2.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.

§ 5

Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 9, de 9 de enero de 2008
Última modificación: 11 de abril de 2012
Referencia: DOG-g-2007-90258

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo es el organismo autónomo, de carácter comercial y financiero, al que le corresponde la realización de las políticas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Galicia, bajo la superior dirección de la Consellería de Vivienda y Suelo a la que está adscrito, con la finalidad de alcanzar los objetivos previstos en la Ley 3/1988, de 27 de abril, de creación del instituto, en relación con el Decreto 506/2005, de 22 de septiembre, y en el marco de los principios rectores contenidos en el artículo 47 de la Constitución.

En este contexto, es interés básico del instituto satisfacer las necesidades urgentes de vivienda y velar porque los distintos colectivos con más dificultad de acceso a ésta puedan ver satisfecho su derecho a una vivienda digna y adecuada. Igualmente, la actividad del instituto se orienta cara a la realización de políticas de obtención del suelo, tanto para la construcción de viviendas de promoción pública, como para el desarrollo de polígonos residenciales o empresariales que permitan conseguir la mayor eficacia de la gestión del suelo y su utilización de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

En este marco surge la necesidad de regular el régimen jurídico de la promoción pública del IGVS, con el fin de poder dar nuevas respuestas a situaciones no contempladas por el Decreto 257/2004, de 29 de octubre, de régimen jurídico de las viviendas de promoción pública, locales de negocio y suelo de promoción pública, de modo que se garantiza una mayor eficacia y celeridad en el propio funcionamiento del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y al mismo tiempo, se garantiza una uniformidad en la política de vivienda, mediante la adopción de mecanismos previstos hasta ahora únicamente para las viviendas de protección pública declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma.

La intención de este decreto es la de regular el suelo y la promoción pública de viviendas del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y, además, su patrimonio, dotando al instituto de una herramienta de gestión que permita la consecución eficaz de las funciones que le son propias, siempre en ejecución de las previsiones contenidas en la legislación autonómica en materia de vivienda.

El presente decreto se estructura en cuatro títulos, cuatro disposiciones adicionales, dos transitorias, una derogatoria y dos finales. El título I, disposiciones generales, define los conceptos básicos. El segundo título, dividido en nueve capítulos, regula el régimen general de las viviendas de promoción pública y añade, como novedades fundamentales las siguientes: la creación del Registro de Demandantes de Vivienda de Promoción Pública,

piedra angular de esta reforma, que nace al objeto de dotar de transparencia y celeridad a los procesos de adjudicación de viviendas de promoción pública; la posibilidad de satisfacer las necesidades de vivienda de todos los gallegos y gallegas que residen fuera de nuestra comunidad autónoma, no solo en el extranjero, como se prevenía hasta ahora, sino también de los que residen fuera de Galicia, pero dentro del territorio estatal; la cesión de viviendas para fines de servicio público o interés social, a favor de una Administración pública, para ser destinadas a vivienda transitoria de determinados colectivos con necesidades especiales y dar solución, de este modo, a una demanda social que va en aumento; la posibilidad de promover la construcción de edificios de viviendas de protección oficial de promoción pública, destinados a satisfacer las necesidades de vivienda de colectivos determinados para su adjudicación en régimen de alquiler.

Esta previsión nace a consecuencia de la política de vivienda, que tiene entre sus principales directrices el diseño de mecanismos que posibiliten una mayor agilidad en el mercado inmobiliario, que permita darles satisfacción a las necesidades de vivienda de determinados colectivos mediante la concertación de alquileres de viviendas de promoción pública. Otra novedad importante es la regulación del procedimiento de adjudicación de las viviendas de promoción pública, introduciendo una modificación sustancial respeto del régimen anterior, al implantar como procedimiento ordinario el del sorteo entre las personas inscritas en el Registro de Demandantes de Viviendas de Promoción Pública, y previendo únicamente como procedimiento especial la adjudicación directa, en los supuestos previstos expresamente en el propio decreto.

El título tercero regula los locales de negocio del instituto, con la finalidad de conseguir una mayor eficacia en su gestión y potenciar su explotación como fuente de ingresos del instituto que permitan conseguir una mayor financiación facilitando su venta o alquiler para la ejecución de las políticas de vivienda que le competen al organismo autónomo.

El título cuarto regula el suelo, que junto con las viviendas es la base de las actividades del instituto, la obtención del suelo necesario para llevar a cabo las directrices marcadas por la Consellería de Vivienda y Suelo constituye un pilar fundamental. Se regulan en este título, tanto los modos de adquisición del suelo como el procedimiento para la venta del suelo residencial y del empresarial, partiendo siempre de la necesidad de establecer los mecanismos necesarios para garantizar tanto la flexibilidad para adquirirlo, como la eficacia y eficiencia en su gestión, a través de las sociedades públicas participadas por el IGVS.

En síntesis, esta nueva regulación responde, en definitiva, a la necesidad de dotar al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo de un instrumento jurídico adecuado que permita llevar a cabo las funciones que en materia de vivienda y suelo le son propias, con el fin de conseguir la óptima satisfacción del interés general en materia de vivienda.

En su virtud, a propuesta de la conselleira de Vivienda y Suelo, oído el Consejo Consultivo de Galicia y previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día trece de diciembre de dos mil siete, en virtud de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 1/1983, sobre normas reguladoras de la Xunta de Galicia y de su Presidencia,

DISPONGO:

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. Este decreto tiene por objeto regular el régimen jurídico del suelo adquirido por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y de las edificaciones promovidas o adquiridas por dicho instituto, en particular las viviendas de promoción pública en sus distintas modalidades.

2. Las disposiciones de este decreto son de aplicación a todos los inmuebles promovidos o adquiridos por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o cualquier otro organismo cuyas competencias habían sido asumidas por este, existentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Artículo 2. *Clasificación de las viviendas de promoción pública.*

Las viviendas de promoción pública promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo se clasifican en:

– Viviendas de protección oficial de promoción pública.
– Viviendas cualificadas en núcleos rurales y en barrios históricos.

Artículo 3. *Unidad familiar y convivencial.*

1. A los efectos del presente decreto se entenderá por unidad familiar o de convivencia:

a) La formada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiere, por sus descendientes y ascendientes que convivan con ellos.
b) Las parejas de hecho contempladas en la Ley de derecho civil de Galicia.
c) En los casos de separación legal, viudez y familia monoparental, la formada por los respectivos titulares de dichas uniones familiares o de convivencia y, si los hubiere, por sus descendientes y ascendientes que convivan con ellos.
d) Las personas mayores de edad o menores emancipadas integradas en una unidad familiar o de convivencia que manifiesten su deseo de independizarse y acrediten capacidad económica propia en los términos exigidos por este decreto.

2. No tendrán la condición de miembros de la unidad familiar o de convivencia las personas que figuren como titulares o miembros de otras unidades que formulen solicitud separada en el mismo procedimiento.

TÍTULO II

Viviendas de promoción pública

CAPÍTULO I

Régimen general

Artículo 4. *Titularidad y uso.*

1. Las viviendas de promoción pública sólo podrán ser de titularidad o uso de personas físicas, salvo en los siguientes casos:

a) Que su régimen sea el de arrendamiento y conserve la titularidad la Administración pública.
b) Que se adjudiquen a entidades sin ánimo de lucro en los casos previstos en el artículo 34.º 1.a).

2. Se destinarán en todo caso a domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios/as, sin que en ningún caso se puedan destinar la segunda residencia ni a ningún otro uso, excepto en los casos previstos en el presente decreto para posibilitar el uso por la Administración pública como vivienda temporal de colectivos con necesidades especiales.
3. El régimen de adjudicación de estas viviendas podrá ser en propiedad o en arrendamiento con o sin opción de compra. También se podrá autorizar su ocupación temporal en los supuestos establecidos en el presente decreto.

Artículo 5. *Duración del régimen.*

1. El régimen jurídico de las viviendas de promoción pública tendrá una duración de 30 años desde la fecha de la calificación definitiva pese a que, en el supuesto de adjudicación en régimen de venta, transcurrido este plazo sin que se amortizara totalmente el préstamo cualificado concedido para su adquisición o sin que se hicieran efectivas la totalidad de las cantidades aplazadas, el dicho régimen se prorrogará automáticamente hasta la cancelación del préstamo o el pago total del precio al promotor. Durante este período se mantendrá el régimen de uso y precios máximos establecidos, a cuyo término se extinguirá.

2. No obstante a lo anterior, las viviendas cualificadas al amparo de normativas anteriores tendrán el plazo de protección establecido en dicha normativa. De haber cantidades pendientes de pago, se prorrogará el plazo en las condiciones establecidas en el apartado anterior.

3. Las viviendas de promoción pública no podrán ser objeto de descalificación voluntaria en ningún caso.

Artículo 6. *Ocupación.*

El/la adjudicatario/a de una vivienda de promoción pública tendrá la obligación de ocupar la vivienda en el plazo máximo de un mes desde la firma del correspondiente contrato, salvo que medie justa causa debidamente acreditada y justificada. En el caso de adjudicarse a gallegos residentes fuera de Galicia, este plazo será de seis meses si viven dentro del territorio estatal y de doce meses si residen en el extranjero.

Artículo 7. *Derecho de tanteo y retracto.*

En los contratos de compraventa se consignará expresamente el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas enajenadas, a favor del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, previsto en la legislación autonómica en materia de vivienda.

Artículo 8. *Transmisión.*

1. Las viviendas de promoción pública sólo se podrán transmitir entre vivos, en segunda o sucesivas transmisiones, por los propietarios cuando transcurrieran cinco años desde la fecha del contrato de compraventa, siempre que previamente se hiciera efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas, y siempre que se realice a favor del adquiriente que le designe el IGVS tras la realización de un sorteo entre los inscritos en el Registro de Demandantes de Viviendas de Promoción Pública.

2. El precio de venta de las viviendas de promoción pública se determinará siempre de conformidad con lo establecido en este decreto.

3. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo verificará que se cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente.

4. Los gastos que se deriven de la formalización de los contratos y, en su caso, de su inscripción en el Registro de la Propiedad serán sufragados por el/la adjudicatario/a.

Artículo 9. *Consignación de las limitaciones.*

Todas las limitaciones jurídicas que les afectan a las viviendas a que se refiere este decreto tendrán que ser expresamente consignadas en los contratos de arrendamiento o en las escrituras de compraventa, al objeto, en este último caso, de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar mediante nota marginal.

CAPÍTULO II

De los/las adjudicatarios/as de viviendas de promoción pública

Artículo 10. *Requisitos comunes a todos/as los/las adjudicatarios/as.*

I. Podrán acceder a las viviendas de promoción pública reguladas en este decreto las personas, nacionales o extranjeras, mayores de edad y con plena capacidad de obrar que, como titulares de una unidad familiar, según la definición del artículo 3.º, reúnan los siguientes requisitos:

1. Encontrarse inscritas en el Registro de Demandantes de Viviendas de Promoción Pública, salvo en los siguientes supuestos:

– Cuando se acceda a la vivienda a consecuencia de realojos motivados por expedientes de expropiación forzosa.

– Cuando se acceda a la vivienda de promoción pública a consecuencia de procesos de rehabilitación promovidos por un organismo o entidad pública dependientes del IGVS o de la Consellería de Vivienda y Suelo.

– Cuando las viviendas de promoción pública se adjudiquen directamente.

2. Acreditar los ingresos ponderados anuales totales que se señalan en esta norma para cada tipo de viviendas. Excepcionalmente, y a la vista de las circunstancias concurrentes, se les podrán adjudicar viviendas a solicitantes cuya unidad familiar no alcance los ingresos señalados como mínimos, siempre que en la correspondiente convocatoria la Xunta Calificadora reservara un porcentaje, que no podrá exceder del 25% de la promoción de que se trate, para solicitantes que se encuentren en situación de especial precariedad y no puedan acreditar los ingresos mínimos exigidos, así como en los casos de promociones destinadas a alquiler. La justificación de encontrarse en situación de especial precariedad exigirá informe favorable de los servicios sociales del municipio correspondiente o de los organismos, instituciones o entidades de la Xunta de Galicia con competencia en la materia.

3. Carecer, o tener perdido el uso, de vivienda en calidad de propietario/a, arrendatario/a, usufructuario/a o cualquier otro título en derecho que permita su uso y gozo, salvo que se den alguna de las siguientes circunstancias:

a) Acreditar que la vivienda que se dispone sea inhabitable, insuficiente o inadecuada en los términos especificados en el punto IV del presente artículo.

b) Habitar una vivienda sujeta a expediente de expropiación o desahucio judicial o administrativo no imputable al interesado o bien ocupar alojamientos provisionales a consecuencia de situaciones de urgencia o remodelación que impliquen la pérdida de la vivienda.

c) Habitar una vivienda a título de arrendatario/a siempre que la renta de esta sea superior a la establecida para las viviendas de promoción pública según el artículo 20.º 3.

II. No obstante lo anterior, no podrán acceder a viviendas de promoción pública los que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que ya fueran titulares de viviendas de protección oficial de promoción pública y la perdiesen como consecuencia de un procedimiento de desahucio, resolución de contrato tramitado por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o la vendiesen por cualquier causa, con la excepción de cambio de residencia por motivos laborales, u otros justificados, a juicio de la Xunta Calificadora.

b) Que sean titulares de bienes inmuebles de naturaleza rústica o urbana sujetos al impuesto sobre bienes inmuebles que tengan un valor catastral superior a 30.000 euros.

III. En todo caso, mientras dure el período de protección, el adquiriente de estas viviendas en segunda o posteriores transmisiones tendrá que cumplir los mismos requisitos relativos a ingresos y de carácter patrimonial que se necesitan para su adjudicación.

IV. Se entenderán como condiciones de inadecuación o insuficiencia las siguientes:

a) Se presume que no reúnen las condiciones suficientes las chabolas, cuevas, casetas, y, en general, los edificios que no tengan un fin propiamente residencial, se encuentren en situación de ruina o tengan deficiencias, no achacables a la falta de mantenimiento por parte del solicitante, que afecten de modo notorio a la habitabilidad, debidamente acreditadas por el técnico competente.

b) Se entiende que una vivienda tiene una superficie insuficiente para la composición de la unidad familiar cuando a cada ocupante le correspondan menos de 10 m^2 de superficie útil, no se computarán a tal efecto la correspondiente a baños, pasillos y tendales. En el supuesto de que habiten la vivienda dos unidades familiares distintas, y siempre que tal circunstancia se produzca con una antelación de, por lo menos, un año desde la fecha de la convocatoria para la adjudicación de las viviendas, el límite de superficie útil señalado en el apartado anterior se incrementará hasta 20 m^2 por ocupante, con idénticas minoraciones a los efectos de cómputo.

c) Se entiende que una vivienda es inadecuada cuando su configuración arquitectónica, distribución espacial, localización o accesos supongan una grave mengua de su funcionalidad para el solicitante o para su familia por causa de disminución física.

V. Los/las peticionarios/las que sean propietarios de la vivienda en la que habitan y que se encuentren en alguna de las circunstancias señaladas en el punto IV, quedarán obligados si resultan adjudicatarios/as, a ofertar al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo dicha vivienda, que la podrá aceptar o no. A estos efectos, la vivienda se valorará aplicando el módulo vigente en promoción pública en el momento de la oferta y se podrán aplicar coeficientes de depreciación en función del estado de conservación de la vivienda, debidamente justificados por los servicios técnicos del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. En caso de que se tratara de una vivienda de promoción pública, se aplicará lo dispuesto en el presente decreto para el supuesto de resolución voluntaria de contrato.

Artículo 11. *Viviendas para emigrantes.*

También podrán solicitar vivienda los gallegos residentes fuera de Galicia que deseen retornar o que ya lo tengan hecho y se encuentren en alguna de las circunstancias comprendidas en el punto I.3 del artículo 10.º referidas al ámbito territorial nacional y reúnan, además, las siguientes condiciones:

1. Acrediten residir fuera de Galicia por un tiempo no inferior a cinco años. Esta acreditación se hará en el supuesto de que residan en el extranjero, mediante certificación expedida por el organismo competente en materia de emigración o la representación diplomática o consular correspondiente. En aquellos casos en que residan fuera de la Comunidad Autónoma de Galicia, pero dentro del territorio estatal, se deberá aportar certificación del padrón expedido por el municipio de residencia.

2. Que sus ingresos familiares ponderados en cómputo anual se encuentren entre los límites señalados para cada tipo de vivienda, estos se podrán referir al indicador público de rentas de efectos múltiples vigente en España o, su elección, en su país de residencia.

La existencia y cuantía del salario mínimo legal o similar, en este último supuesto, se acreditará por certificación de la agregaduría laboral correspondiente en el país donde se obtengan las rentas salariales y el cálculo de su contravalor en euros se obtendrá, en su caso, aplicando el primer cambio oficial fijado por el Banco de España para el comprador en el mercado de divisas en el año siguiente al que se refieren los ingresos.

La acreditación de ingresos se realizará en la forma establecida en el artículo 38.º con la salvedad de lo dispuesto en el presente artículo.

3. Que se encuentren inscritos en el Registro de Demandantes de Viviendas de Promoción Pública. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo adoptará los mecanismos necesarios para facilitar la inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda de Promoción Pública a los gallegos que se encuentren en esta situación.

CAPÍTULO III

Registro de Demandantes de Viviendas de Promoción Pública

Artículo 12. *Registro de Demandantes de Viviendas de Promoción Pública.*

(Derogado).

Artículo 13. *Solicitud de inscripción en el registro.*

(Derogado).

Artículo 14. *Procedimiento de inscripción en el registro.*

(Derogado).

CAPÍTULO IV

Juntas calificadoras

Artículo 15. *Comisiones provinciales de vivienda.*

Corresponde a las comisiones provinciales de Vivienda, como órganos integrados en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, la adjudicación de las viviendas promovidas por dicho organismo de acuerdo con las normas y conforme al procedimiento regulado en esta disposición.

Las comisiones provinciales de vivienda, como órganos colegiados, estarán sujetas en su funcionamiento al dispuesto en la Ley 30/1992(*), y estarán compuestas por los siguientes miembros:

– Presidente/a: el/la jefe/a territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras.

– Vicepresidente/a: el/a jefe/a de área provincial del IGVS.

– Vocales: dos personas funcionarias del área provincial correspondiente designadas por el/la presidente/a de la Comisión Provincial, una de las cuales ejercerá las funciones de secretario/a del órgano colegiado; y uno/a representante del ayuntamiento en cuyo término municipal se encuentren las viviendas sobre las que se vaya a debatir en cada una de las sesiones del órgano.

En su composición se procurará, en la medida de lo posible, una participación equilibrada de hombres y mujeres.

(*)Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Ref. BOE-A-1992-26318. queda derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.

CAPÍTULO V

Viviendas de protección oficial de promoción pública

Sección primera. Régimen general

Artículo 16. *Concepto.*

Son viviendas de protección oficial de promoción pública las calificadas como tal y promovidas sin ánimo de lucro por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, que reúnan los requisitos establecidos en este decreto y en las normas complementarias de diseño y calidad establecidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para cada promoción.

Artículo 17. *Módulos.*

Se entiende por módulo el resultado de aplicación del porcentaje que se establece a continuación sobre el precio básico determinado en el ámbito nacional por metro cuadrado de superficie útil que fije el Ministerio de Vivienda para establecer los precios de venta de las viviendas de protección pública.

– Zona territorial 1.ª: módulo: 125% del precio básico.

– Zona territorial 2.ª: módulo: 112,5% del precio básico.

Artículo 18. *Requisitos de los/las adjudicatarios/as.*

1. Los/las adjudicatarios/as de estas viviendas tendrán que acreditar que los ingresos ponderados anuales correspondientes a la unidad familiar se encuentran entre 0,7 y 2,5 veces el indicador público de rentas de efectos múltiples, excepto en el supuesto previsto en el artículo 26.º 2.a) del presente decreto.

2. El límite de ingresos establecido podrá ser elevado por acuerdo de la Xunta Calificadora hasta 3,5 veces el indicador público de rentas de efectos múltiples (IPREM), o indicador que lo sustituya, en aquellas promociones en que una vez terminado el proceso de

selección regulado en el presente decreto resultasen viviendas vacantes por falta de solicitantes, o porque estos no habían reunido las condiciones exigidas para ser adjudicatarios/as.

3. Para los efectos de lo dispuesto en el presente decreto el IPREM es lo definido en el Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluidas dos pagas extras.

Artículo 19. *Régimen de adjudicación.*

1. El régimen de adjudicación de las viviendas de protección oficial de promoción pública podrá ser en propiedad o en arrendamiento. Excepcionalmente se podrá autorizar la ocupación temporal de la vivienda, debiendo justificarse la excepcionalidad en el expediente.

2. Será obligatoria la adjudicación en régimen de arrendamiento cuando los ingresos ponderados de los solicitantes, computados los de la totalidad de los miembros de la unidad familiar en el que esté integrado, no supere 1,5 veces el IPREM.

Artículo 20. *Estudios económicos y precios de venta y renta.*

1. Los estudios económicos que determinarán el valor de las viviendas de promoción pública promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo serán elaborados con base en el 100% del módulo aplicable a cada metro cuadrado de superficie útil de las viviendas, según el área geográfica en que estén situadas, vigente en el momento de la calificación definitiva de la promoción. En las viviendas unifamiliares la dicha base será del 120%.

2. Los precios de venta de las viviendas señaladas en el apartado anterior se fijarán al aplicarle al referido estudio económico una deducción en función de los ingresos familiares ponderados de los adjudicatarios/as y serán los siguientes:

a) Para los/las adjudicatarios/as con ingresos familiares ponderados comprendidos entre 2 veces el indicador público de rentas de efectos múltiples (IPREM) y 2,5 veces el IPREM: el 70% del valor de la vivienda según el estudio económico. Si existiesen trasteros y garajes vinculados al precio de estos será, respectivamente el 2% y el 8% del valor de la vivienda correspondiente.

b) Para los/las adjudicatarios/as con ingresos familiares ponderados comprendidos entre 1,5 veces el indicador público de rentas de efectos múltiples y 2 veces el IPREM: el 60% del valor de la vivienda según el estudio económico. Si existiesen trasteros y garajes vinculados al precio de estos será, respectivamente el 2% y el 8% del valor de la vivienda correspondiente.

c) Para los/las adjudicatarios/as con ingresos familiares ponderados hasta 1,5 veces el IPREM: el 50% del valor de la vivienda según el estudio económico. De existir trasteros y garajes vinculados, el precio de estos será, respectivamente, el 2% y el 8% del valor de la vivienda correspondiente.

3. Cuando las viviendas de promoción pública reguladas en este capítulo se adjudiquen en régimen de alquiler, la renta inicial anual será la que resulte de aplicarle el 3% al que sería el precio de venta de la vivienda y anexos, en su caso, determinado de acuerdo con lo establecido en el presente artículo.

Artículo 21. *Precio de venta en segundas y posteriores transmisiones.*

1. En el caso de segundas transmisiones de las viviendas reguladas en esta sección, los estudios económicos de las dichas viviendas conservarán su validez hasta que cumplan cinco años que se contarán desde la fecha de calificación definitiva.

Del sexto al décimo quinto año, ambos inclusive, los estudios económicos, serán elaborados aplicando el 80%, y del décimo sexto al trigésimo año, el 70% del valor del módulo aplicable según la zona territorial determinada en la calificación definitiva, vigente en el momento de la transmisión.

Artículo 22. *Condiciones de la venta.*

1. Las viviendas se venderán aplazando la totalidad del precio, que producirá un interés máximo anual del 5% y se devolverá en 25 años en cuotas mensuales, integradas por capital e intereses.

Cuando en el momento de la adjudicación definitiva del grupo efectuada por la Xunta Calificadora el tipo de interés anteriormente establecido fuera superior al fijado por el Consejo de Ministros para los convenios que suscriba el Ministerio de Vivienda con las entidades prestamistas para la financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, se entenderá que este último será el tipo de interés aplicable.

2. Cuando el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo suscriba convenios con entidades financieras de tal modo que estas financien la construcción de las viviendas públicas y los adquirientes se subroguen en el pago de la deuda y en la responsabilidad derivada de la existencia de la garantía hipotecaria, las condiciones de la subrogación de los/las adjudicatarios/as serán las señaladas en el apartado primero de este artículo. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo garantizará el mantenimiento de dichas condiciones a los adjudicatarios/as subrogados de tal modo que el tipo de interés a pagar por estos no supere nunca el 5% anual, y a tal fin subsidiará los préstamos abonándole a la entidad financiera la diferencia de lo que pueda exceder del dicho tipo máximo.

Sección segunda. Cesión de viviendas con destino a las administraciones públicas

Artículo 23. *Cesión de viviendas a los municipios.*

1. En el supuesto de que el municipio cediese gratuitamente el suelo urbanizado preciso para la promoción de que se trate, el 10% de las viviendas resultantes o de la superficie útil edificada será de cesión gratuita a aquel. Las viviendas serán destinadas preferentemente a la misma finalidad prevista en el punto 2 b) de este artículo y los locales comerciales con fines de interés público y social.

Si el suelo cedido gratuitamente estuviese sin urbanizar, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo le cederá al municipio el 5% de las viviendas o de la superficie útil edificada.

Para proceder a la cesión, los porcentajes indicados tendrán que alcanzar, en el caso de viviendas, unidades completas. En el caso de que la cesión se materializara en locales comerciales, se adecuarán los metros cedidos al límite del porcentaje establecido.

La cesión podrá, por necesidades del IGVS, materializarse en otras promociones de viviendas en el mismo municipio.

2. Sin prejuicio de lo anterior, hasta un 10% de las viviendas de protección oficial de promoción pública propiedad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo les podrán ser vendidas a los municipios en los que estén situadas, para destinarlas a arrendamiento o, excepcionalmente, ser objeto de transmisión, cumpliendo las condiciones establecidas en este decreto. El porcentaje indicado se calculará sobre cada promoción en concreto, y será facultad de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, acceder a la venta siempre que se justifique la conveniencia del mismo en el expediente y previa solicitud del municipio interesado en la que se acredite la necesidad de disponer de estas viviendas.

3. La venta de las viviendas a los municipios se efectuará a título de propiedad, conforme a las siguientes condiciones:

a) El precio de venta por metro cuadrado útil será el 50 por 100 del módulo aplicable vigente en la fecha de la resolución de adjudicación, cuando el suelo se cediese por el municipio. Cuando los terrenos se adquiriesen onerosamente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, el precio de venta por metro cuadrado útil será el 75 por 100 del referido módulo. En el caso de que la vivienda tenga trastero o garaje, el precio citado se incrementará en un 2% y/o 8%, respectivamente del valor de la vivienda correspondiente.

b) Las viviendas se destinarán a atender los casos de especial necesidad y preferentemente a familias con ingresos ponderados anuales totales inferiores a 1,5 veces el IPREM.

Artículo 24. *Cesión de viviendas para fines de interés público o social.*

1. En casos excepcionales, debidamente acreditados en el expediente, se podrán alquilar, vender o autorizar la ocupación temporal de las viviendas de protección oficial de promoción pública propiedad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, siempre a favor de una Administración pública, para ser destinadas a vivienda transitoria de determinados colectivos con necesidades especiales u otras finalidades de interés público o social.

2. La venta de las viviendas señaladas en el apartado anterior, se realizará por el 75 por ciento del módulo aplicable vigente en la fecha de resolución de la adjudicación. En el caso de que la vivienda tenga trastero o garaje, el precio citado se incrementará en un 2% y/o 8%, respectivamente del valor de la vivienda correspondiente.

3. En el caso de arrendamiento la renta inicial será la que resulte de aplicar el tres por ciento (3%) del valor de la vivienda, calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 20º teniendo en cuenta el módulo vigente en la fecha de la resolución de adjudicación.

4. Serán de cuenta del/de la adjudicatario/a los gastos de comunidad, consumo de suministros, y cualquier otros que se deriven del uso y ocupación, así como los tributos que graben la vivienda. Dichas obligaciones se harán constar expresamente en el contrato que se firme.

Sección tercera. Viviendas de promoción pública en alquiler

Artículo 25. *Régimen de las viviendas adjudicadas en alquiler.*

Los contratos de arrendamiento tendrán una vigencia de cinco años prorrogables por períodos anuales y estará prohibido en todo caso la cesión o subarrendamiento, total o parcial. La contravención de esta prohibición dará lugar a la resolución del contrato de arrendamiento, con independencia de las sanciones a que hubiera lugar.

Artículo 26. *Promociones de viviendas en alquiler.*

1. Se promoverá la construcción de edificios de viviendas de protección oficial de promoción pública destinados a satisfacer las necesidades de vivienda de colectivos determinados para su adjudicación en régimen de alquiler. Excepcionalmente, se podrá autorizar la cesión de uso temporal de las dichas viviendas.

2. Se destinarán preferentemente a los siguientes colectivos:

a) Unidades familiares con ingresos inferiores al 0,7 del IPREM.
b) Unidades familiares monoparentales.
c) Mayores de 60 años.
d) Menores de 35 años con hijos al cargo.
e) Menores de 35 años.
f) Víctimas de la violencia de género.
g) Determinados colectivos amparados por acuerdos de colaboración o convenios administrativos firmados con el IGVS o con la Consellería de Vivienda y Suelo.

La Dirección General del IGVS determinará en cada promoción la orden de preferencia en la adjudicación de dichos colectivos.

3. El sistema de adjudicación será el de sorteo, salvo para el caso del punto f), y g), para lo que será la adjudicación directa. En este caso se podrá proceder a la ocupación temporal de las viviendas y correrán por la cuenta del cesionario los gastos que surjan de su ocupación.

En el caso de no cubrirse las viviendas vacantes se sortearán estas entre el resto de solicitantes con ingresos inferiores a 1,5 el IPREM.

Artículo 27. *Juntas administradoras.*

Se instará la constitución obligatoria de juntas administradoras de arrendatarios/as que asumirán las funciones de administración del edificio o grupo de viviendas adjudicadas en alquiler. Los estatutos de estas comunidades tendrán que ser elaborados y aprobados por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

CAPÍTULO VI

Viviendas cualificadas en núcleo rural y en barrios históricos

Artículo 28. *Concepto.*

Son viviendas de promoción pública cualificadas en núcleos rurales y en barrios históricos las promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo con el fin de alcanzar el acondicionamiento del entorno y la rehabilitación de viviendas situadas en núcleos rurales en estado de abandono o semiabandono o en barrios históricos de poblaciones, siempre que estuviesen orientadas a la mejora, conservación y recuperación del patrimonio de estas zonas o revistan un interés específico arquitectónico, social o urbanístico.

Artículo 29. *Régimen de adjudicación.*

El régimen de adjudicación de estas viviendas podrá ser en propiedad o en alquiler. Excepcionalmente se podrá autorizar la ocupación temporal a favor de una entidad o Administración pública para ser destinadas a vivienda transitoria de determinados colectivos o necesidades especiales, y así conste en un convenio administrativo o acuerdo de colaboración.

En el caso de las viviendas cualificadas en núcleos rurales, las viviendas que sean adjudicadas en alquiler podrán incluir una opción de compra que será ejercitable al décimo año de vigencia del contrato de arrendamiento, y se deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo siguiente en el momento en el que se ejercite dicha opción. En ningún caso se admitirá el cambio de régimen de alquiler a compraventa antes de transcurridos diez años desde el momento de la adjudicación.

Cuando se trate de viviendas cualificadas en barrio histórico, la adjudicación se realizará siempre en régimen de alquiler sin opción de compra, salvo en los casos de transmisión de viviendas previstas en el artículo 48.º 2.

Artículo 30. *Requisitos de los solicitantes.*

1. Los solicitantes de estas viviendas tendrán que disponer de unos ingresos ponderados, por unidad familiar, que se encuentren entre 1 y 5,5 veces el IPREM y cumplir los requisitos generales señalados en el artículo 10.º del presente decreto.

2. En todo caso, el director general del IGVS podrá determinar condiciones específicas para poder solicitar estas viviendas, tales como destinarlas exclusivamente a gente joven de edades comprendidas entre los 18 y los 35 años, o fijar unos ingresos mínimos o máximos dentro de los límites establecidos en el apartado anterior.

Artículo 31. *Precios en primera transmisión.*

1. Los precios de venta y alquiler se fijarán en atención al valor de venta y a los ingresos ponderados de los adjudicatarios/as.

2. Para determinar el valor de venta de cada metro cuadrado de superficie útil de las viviendas cualificadas en núcleos rurales y barrios históricos, se utilizarán los porcentajes del precio básico que a continuación se relacionan para cada zona territorial vigentes en el momento de la adjudicación definitiva de cada vivienda. En los garajes y trasteros vinculados, el valor del metro cuadrado de superficie útil de estos será del 60% del valor de venta del metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

Zona 1.ª:

– Barrios históricos: 156% el precio básico.
– Núcleos rurales: 125% el precio básico.

Zona 2.ª:

– Barrios históricos: 140% el precio básico.
– Núcleos rurales: 112,50% el precio básico.

3. Para cada actuación se elaborará un estudio económico donde se fijará el valor de cada vivienda siguiendo los criterios antes señalados y los precios de venta y alquiler según los siguientes tramos de ingresos:

3.1 Precios de venta:

– Hasta 2,5 el IPREM: 75% del valor de la vivienda y anexos.
– Tramos ≥ 2,5 y < 3 el IPREM: 80% del valor de la vivienda y anexos.
– Tramos ≥ 3 y < 3,5 el IPREM: 85% del valor de la vivienda y anexos.
– Tramos ≥ 3,5 y < 4 el IPREM: 90% del valor de la vivienda y anexos.
– Tramos ≥ 4 y < 4,5 el IPREM: 95% del valor de la vivienda y anexos.
– Tramos ≥ 4,5 y ≤ 5,5 el IPREM: 100% del valor de la vivienda y anexos.

3.2 Precios de alquiler.

La renta inicial anual será la que resulte de aplicar el tres por ciento (3%) del precio de venta de la vivienda y anexos, calculado de conformidad con lo establecido en el punto anteriormente mencionado.

4. En el caso de viviendas cualificadas en núcleos rurales y adjudicadas en alquiler con opción de compra, el precio de venta se mantendrá hasta el quinto año completo desde su adjudicación. A partir del sexto año, el precio de las viviendas se fijará aplicando los porcentajes señalados sobre el precio básico vigente en el momento de la venta. En el caso de ejercitar la opción de compra las cantidades pagadas en concepto de arrendamiento se descontarán del precio de venta.

Artículo 32. *Condiciones y precio máximo de venta en segunda o posteriores transmisiones.*

Durante el tiempo de duración del régimen de protección de las viviendas de promoción pública, el precio máximo de venta en segundas o posteriores transmisiones será lo que resulte de aplicar los porcentajes señalados en el artículo 31.º 2 al precio básico vigente en el momento de la transmisión. Si el vendedor se beneficiase de alguna reducción en el precio por aplicación del artículo 31.º 3.1 o de la legislación vigente en esta materia en el momento de la adjudicación, le deberá reintegrar al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo el importe de la dicha bonificación antes de proceder a la venta.

CAPÍTULO VII

Procedimiento de adjudicación de las viviendas de promoción pública

Sección primera. Procedimiento ordinario

Artículo 33. *Fase previa a la adjudicación.*

(Derogado).

Artículo 34. *Reservas.*

1. Del total de las viviendas que se van a adjudicar en cada promoción, la Xunta Calificadora podrá reservar las siguientes cuotas, en la proporción que para el efecto se establezca en cada convocatoria, sin que, en ningún caso, la suma de todas ellas pueda superar el 50% de las ofertadas en la convocatoria pública:

a) Una reserva de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida de carácter permanente en la proporción que se establezca en cada convocatoria. A los efectos del presente decreto se consideran personas con movilidad reducida de carácter permanente aquellos que lo sean por causa física y que tengan movilidad reducida que les exija para su desplazamiento la utilización de medios mecánicos, y así fueran reconocidos por la legislación vigente que les sea de aplicación.

La acreditación de la referida condición exige disponer de la preceptiva resolución de reconocimiento, emitida por el organismo autonómico competente en materia de valoración y calificación de discapacidades.

La determinación de la movilidad reducida se fijará a través de la aplicación del baremo que, como anexo 3, se incluye en el Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad o aquel que lo sustituya, mediante dictamen emitido por el organismo autonómico competente en materia de valoración y calificación de minusvalías. Se clasificarán los integrantes de esta reserva con el siguiente orden de preferencia:

1.º Los que precisen silla de ruedas para sus desplazamientos o dependan absolutamente de dos bastones para deambular.

2.º Los que acrediten una enfermedad o discapacidad permanente que, por su desarrollo, pueda llegar a impedir desplazarse sin ayuda o que afecte notoriamente su movilidad.

Las viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida que queden sin adjudicar por inexistencia de personas demandantes de estas, podrán ser adjudicadas directamente en régimen de arrendamiento a entidades públicas o privadas con personalidad jurídica propia y sin ánimo de lucro, para dedicarlas a mini residencias, viviendas tuteladas o cualquier otro tipo de vivienda destinada a personas con discapacidad. Las dichas entidades deberán estar inscritas en el Registro de Entidades Prestadoras de Servicios Sociales y presentar el certificado expedido por el órgano competente, que acredite que la entidad está capacitada para la gestión de un piso tutelado. La propuesta de adjudicación deberá llegar, en todo caso, del departamento de la Xunta de Galicia que tenga competencias en relación con las dichas entidades.

En este caso la renta inicial será la que resulte de aplicar el tres por ciento (3%) al valor de la vivienda, calculado de conformidad a lo establecido en el artículo 20.º 1, teniendo en cuenta el módulo vigente en la fecha de la resolución de adjudicación.

Serán de cuenta de la entidad adjudicataria los gastos de comunidad, consumo de suministros (agua, gas, electricidad, etc.) y cualquier otros que se deriven del uso y ocupación así como los tributos que graben las viviendas. Las dichas obligaciones se harán constar expresamente en el contrato que se firme.

b) Una reserva de viviendas destinada a jóvenes u otros colectivos con especial necesidad de vivienda, para facilitar su acceso a la vivienda.

c) Una reserva, que no excederá del 25% de las viviendas ofertadas, para los solicitantes que acrediten ingresos de la unidad familiar inferiores a 0,7 veces el IPREM.

2. La presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá establecer reservas adicionales en función de las especiales características de la promoción o de la demanda del municipio o ámbito de que se trate.

3. Las viviendas asignadas a las reservas de los números anteriores que queden sin adjudicar por inexistencia de solicitudes pasarán a formar parte del número de viviendas adjudicables en la cuota general, excepto en el supuesto previsto en el punto 1 a) de este artículo.

4. En el caso de que los solicitantes reúnan las condiciones necesarias para formar parte simultáneamente de varias de las cuotas señaladas en el punto primero de este artículo, se incluirán únicamente en una de ellas, de acuerdo con los siguientes criterios:

– En primer lugar, si cumplen los requisitos exigidos para el efecto, se incluirán en la reserva señalada en el punto 1.a) del presente artículo.

– En el caso de que pudieran formar parte simultáneamente de las reservas recogidas en los parágrafos b) y c) del punto primero se incluirán en la que resulte más beneficiosa.

Artículo 35. *Procedimiento de adjudicación.*

(Derogado).

Artículo 36. *Publicidad.*

(Derogado).

Artículo 37. *Documentación.*

(Derogado).

Artículo 38. *Aprobación de las listas provisionales de adjudicatarios/as y de espera.*

(Derogado).

Artículo 39. *Reclamaciones.*

(Derogado).

Artículo 40. *Adjudicación de viviendas.*

(Derogado).

Artículo 41. *Adjudicación de viviendas vacantes en primera ocupación.*

(Derogado).

Artículo 42. *Adjudicación de viviendas vacantes en segundas y posteriores adjudicaciones.*

(Derogado).

Artículo 43. *Formalización de la adjudicación.*

1. Practicada la recepción de las obras, y siempre que las viviendas sean susceptibles de ocupación, las delegaciones provinciales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo procederán a formalizar la adjudicación, otorgando los correspondientes contratos de arrendamiento o compraventa.

2. Los desalojos forzosos de una vivienda de promoción pública imputables al interesado, o el rechazo de una vivienda vacante cuando se encuentre en una lista de espera, determinará la baja del solicitante en el registro de demandantes de viviendas de promoción pública.

3. Las xuntas calificadoras podrán verificar el cumplimiento de la condición relativa a la carencia de vivienda con anterioridad al otorgamiento de los correspondientes contratos. Después de audiencia del interesado y mediante resolución de la presidencia de la Xunta Calificadora correspondiente se procederá a dejar sin efecto las adjudicaciones a unidades familiares que en este momento no cumplan la dicha condición, o dejaran de cumplirla con anterioridad.

4. En el supuesto de que una vez producida la adjudicación y antes de la firma del contrato falleciera el titular solicitante, se podrán subrogar en la condición de adjudicatario/a los miembros de la unidad familiar que figuren en la solicitud formulada, y se aplicará, en su caso, para efectos de designar el titular adjudicatario/a, la orden de prelación establecida por la Ley de arrendamientos urbanos.

Artículo 44. *Penalidad.*

(Derogado).

Artículo 45. *Cláusulas obligatorias en los contratos.*

1. En el contrato se establecerán obligatoriamente las siguientes condiciones resolutorias:

a) La no ocupación de las viviendas adjudicadas en el plazo de un mes, contado desde la entrega de las llaves, salvo en el caso de gallegos residentes fuera de Galicia, en el que el plazo será de seis y doce meses en función de que su residencia esté fijada en España o en el extranjero, respectivamente.

b) La falta de pago del precio de la compraventa.

2. Se establecerán como causas de resolución del contrato, además de las previstas en la legislación común, las siguientes:

a) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente del adjudicatario.

b) El subarrendamiento oculto o manifiesto de la totalidad o parte de la vivienda adjudicada, así como su cesión por parte del adjudicatario/a, incluso a título no oneroso, con independencia de las responsabilidades a que hubiese lugar. Lo previsto en este apartado se entenderá sin prejuicio de la subrogación en el crédito hipotecario respeto de las entidades crediticias que suscriban con el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo convenios de financiación para la construcción de viviendas públicas.

c) El hecho de que el adjudicatario/a dispusiese de otra vivienda en el momento de la firma de este, así como la falsedad de los datos de la unidad familiar, dará lugar a que el IGVS pueda resolver el contrato sin que dicha resolución de lugar a ningún tipo de indemnización. Todo esto, sin prejuicio de las revisiones de la adjudicación que, en su caso, pueda llevar a cabo la Xunta Calificadora.

d) La falta de pago de las rentas del alquiler y demás cantidades que le corresponda pagar al adjudicatario de acuerdo con lo establecido en el contrato de arrendamiento.

e) En los contratos de arrendamiento, la realización de obras que alteren la configuración de la vivienda o menoscaben la seguridad del edificio, así como causar deterioros graves en el edificio, en sus instalaciones o en los servicios complementarios.

f) El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de la vivienda arrendada.

g) El desarrollo en la vivienda arrendada o en el resto del inmueble de actividades prohibidas en los estatutos de las comunidades o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Artículo 46. *Resolución voluntaria de los contratos.*

1. El/la adjudicatario/a podrá solicitar ante la delegación provincial la resolución del contrato de la vivienda que le había correspondido, mediante escrito en el que motive de modo justificado su pretensión.

2. La delegación provincial, después de analizar la petición del/de la adjudicatario/a, podrá aceptarla, si lo estima pertinente, mediante resolución debidamente motivada, en cuyo caso tendrá que practicarse la liquidación correspondiente y devolverle a aquel/lla las cantidades pagadas en concepto de amortización de capital y retener, en concepto de indemnización por el uso y depreciación de la vivienda, los intereses que se generasen y satisfaciesen.

Se podrán aplicar igualmente coeficientes de depreciación en función del estado de conservación de la vivienda luego del informe de los servicios técnicos del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Sección segunda. Procedimiento especial de adjudicación directa

Artículo 47. *Excepciones al procedimiento ordinario.*

La Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, a propuesta de la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o de la Xunta Calificadora respectiva, a propia iniciativa de esta, podrá acordar que las viviendas ya construidas, en construcción o que se vayan a iniciar, sean afectadas para satisfacer necesidades específicas de personas individuales o de colectivos determinados.

En los supuestos precitados no serán de aplicación las normas establecidas con carácter general para el acceso y selección de los solicitantes, y las viviendas se adjudicarán siguiendo el procedimiento especial establecido en el presente decreto.

Artículo 48. *Supuestos de adjudicación directa.*

A los efectos de lo establecido en el presente decreto, la adjudicación directa se podrá realizar en los siguientes casos:

1. Afectaciones de viviendas a personas o colectivos determinados para satisfacer necesidades urgentes de vivienda.

2. Adjudicación de viviendas cualificadas en núcleo rural y en barrio histórico, a favor de los solicitantes que, reuniendo los requisitos establecidos para el acceso en el capítulo II del

presente título, con excepción del límite mínimo de ingresos, le transmitan al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo una o más viviendas objeto de la actuación de rehabilitación. Se incluyen en esta situación los arrendatarios/as de estas viviendas que voluntariamente resolvieran el contrato de arrendamiento.

3. En el supuesto previsto en el artículo 24.º 1 de adjudicación de viviendas a favor de una Administración pública, para ser destinadas a vivienda transitoria de determinados colectivos con necesidades especiales.

4. Adjudicación de viviendas promovidas en alquiler a víctimas de violencia de género y a determinados colectivos amparados por acuerdos de colaboración o convenios administrativos firmados con el IGVS o con la Consellería de Vivienda y Suelo de acuerdo con el previsto en el artículo 26.º 3.

5. Adjudicación de viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida, a entidades públicas o privadas con personalidad jurídica propia y sin ánimo de lucro en los términos previstos en el artículo 34.º.

Artículo 49. *Procedimiento de adjudicación directa.*

1. El procedimiento de adjudicación directa se iniciará por la Xunta Calificadora, conocidos los supuestos que justifiquen este a instancia de la persona interesada o por propia iniciativa, a propuesta de su Presidencia o a propuesta de la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

2. En el acuerdo de inicio, se fijarán los supuestos y las condiciones mínimas exigidas para la adjudicación de las viviendas por este procedimiento.

3. La Xunta Calificadora podrá solicitar cuantos documentos crea preciso para el estudio de los expedientes y, una vez examinados resolverá acerca de la procedencia de la adjudicación directa o de la inclusión de los afectados en el procedimiento de sorteo, y le propondrá a la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la adjudicación directa de las viviendas a aquellos que, a su juicio cumplan los requisitos establecidos.

No serán de aplicación las limitaciones para ser adjudicatarios/as establecidas en el artículo 10.º II, siempre que así se acuerde motivadamente por la Dirección General del IGVS en atención a la concurrencia de circunstancias especiales que deberán quedar acreditadas en el expediente.

4. La propuesta tendrá que estar suficientemente motivada, en esta se justificará:

a) Razones determinantes de la petición.
b) Vivienda o viviendas a las que se refiere la adjudicación.
c) Disponibilidad de estas.
d) Urgencia de la solicitud.

5. Una vez recibida la propuesta, la presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo dictará resolución, y podrá solicitar los informes que estime oportunos. Dicha resolución pone fin a la vía administrativa.

6. La adjudicación se efectuará en régimen de arrendamiento. No obstante, en los casos de transmisión de las viviendas cualificadas en núcleo rural y en barrio histórico, la adjudicación podrá ser en compraventa a favor de los solicitantes que le hubieran trasmitido al IGVS una o más viviendas objeto de actuación de rehabilitación.

CAPÍTULO VIII

Cambio de régimen en las viviendas promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 50. *Objeto y ámbito de aplicación.*

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los cambios de régimen de compraventa a alquiler o viceversa en las viviendas de promoción pública.

Artículo 51. *Resolución.*

1. Los procedimientos de cambio de régimen regulados en este capítulo se resolverán por los/as delegados/as provinciales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en el plazo máximo de seis meses. La falta de resolución expresa en dicho plazo tendrá efectos desestimatorios. Será causa de denegación el incumplimiento reiterado y acreditado de las normas de la comunidad, especialmente el desarrollo de actividades que resulten dañosas para la finca, o resulten molestas, insalubres, asquerosas, peligrosas o ilícitas.

2. En la resolución por la que se conceda lo solicitado se indicará, en su caso, el importe que se va a pagar por el adjudicatario/a así como el modo en que se deba realizar el pago.

3. Transcurrido el plazo de un mes desde la notificación de la resolución sin que se hiciese efectivo el pago o se garantizase la realización de este en el momento de la firma de la escritura pública quedaría sin efecto la resolución. No obstante a lo anterior, se podrá justificar el pago mediante certificado bancario que acredite la concesión de préstamo que cubra la cantidad reclamada.

Artículo 52. *Formalización.*

Acreditado el pago de las cantidades, según lo establecido en el artículo anterior, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo otorgará escritura pública de compraventa o contrato de arrendamiento a favor del/la adjudicatario/a. Los gastos que se originen como consecuencia de dicha formalización y, si es su caso, de su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad serán sufragados por el/la adjudicatario/a.

Sección segunda. Cambio de régimen de alquiler a compra

Artículo 53. *Cambio de régimen de alquiler a compra.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá autorizar el cambio de régimen a compraventa a favor de los adjudicatarios de viviendas en alquiler que así lo soliciten y se encuentren al corriente en el pago de las rentas así como del resto de las obligaciones dimanantes del contrato y acrediten ingresos superiores a 1,5 veces el IPREM, o acrediten la concesión de préstamo para hacer frente a la deuda y a la compra. Será requisito necesario, igualmente, encontrarse al corriente en los pagos con la comunidad de propietarios y de los tributos que graben la vivienda.

2. No se autorizará dicho cambio antes de que transcurran diez años desde la fecha del contrato de alquiler.

3. El precio de venta será lo que resulte de valorar la vivienda según el módulo actual, con las deducciones del artículo 20.º 2 y del artículo 21.º. El pago del precio será al contado.

4. De renunciar a la solicitud presentada no se podrá volver a autorizar hasta transcurridos cinco años desde la renuncia.

Artículo 54. *Documentación.*

El procedimiento se iniciará mediante la presentación de solicitud del interesado acompañada de la siguiente documentación:

a) Certificado de empadronamiento municipal que acredite la utilización de la vivienda como domicilio habitual y permanente del solicitante.

b) Acreditación de ingresos de la unidad familiar en el modo establecido en el artículo 37.º 2.b) de la presente disposición.

c) Información sobre las titularidades de bienes inmuebles a nombre de cualquiera de los miembros de la unidad familiar. Esta información se deberá obtener a través del servicio de índices del Registro de la Propiedad y mediante certificaciones catastrales referidas al estado español.

d) Certificación del órgano gestor de la comunidad de propietarios o adjudicatarios/as del inmueble que acredite el cumplimiento de las obligaciones respeto a estas.

e) Certificación de estar al corriente en el pago de los recibos emitidos por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo relativos a la vivienda o certificación bancaria que acredite la concesión de préstamos para hacer frente a la deuda y a la compra.

Sección tercera. Cambio de régimen de compraventa a alquiler

Artículo 55. *Cambio de régimen de compraventa a alquiler.*

1. Los titulares legítimos de las viviendas en régimen de compraventa que, a juicio del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, acrediten una situación económica o social precaria, que les impida hacer frente a las cantidades pendientes de pago, podrán solicitar el cambio de régimen de compraventa a alquiler tras la renuncia formal a la propiedad de la vivienda.

2. Una vez realizado el cambio únicamente se podrá autorizar un nuevo cambio de régimen a compra bajo las siguientes condiciones:

a) Será necesario proceder al pago previo del saldo pendiente relativo a la liquidación de los efectos económicos del contrato de compraventa resuelto.

b) Se deberán acreditar unos ingresos superiores a 1,5 veces el IPREM; o bien, la concesión de un préstamo para el pago.

c) Deberán de transcurrir, al menos, diez años desde la fecha del contrato de alquiler.

d) Se deberán encontrar al corriente en el pago con la comunidad de propietarios del edificio.

e) Se deberán encontrar al corriente en el pago del tributo de bienes inmuebles, y cualquier otros tributos que graben la vivienda.

f) El pago se realizará al contado.

Artículo 56. *Documentación.*

Para solicitar el cambio de régimen de compraventa a alquiler, deberá aportarse junto con la solicitud la siguiente documentación:

a) Certificado de empadronamiento que acredite la utilización de la vivienda como domicilio habitual y permanente del solicitante.

b) Acreditación de ingresos de la unidad familiar en el modo establecido en el artículo 37.º 2.b) de la presente disposición.

c) Información sobre las titularidades de bienes inmuebles a nombre de cualquiera de los miembros de la unidad familiar. Esta información se deberá obtener a través del servicio de índices del Registro de la Propiedad y mediante certificaciones catastrales referidas en el ámbito nacional.

d) Certificación del órgano gestor de la comunidad de propietarios o adjudicatarios/as del inmueble que acredite el cumplimiento de las obligaciones respeto a esta.

e) Informe social que acredite la situación de necesidad de la familia.

Artículo 57. *Determinación de la renta.*

Para el caso de que el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo acuerde autorizar el cambio de régimen de adjudicación de compraventa a alquiler, a renta inicial anual será el 3% del precio de venta de la vivienda y anexos que había sido establecido para el contrato que se rescinde, sin ninguna deducción adicional.

CAPÍTULO IX

Amortización anticipada

Artículo 58. *Amortización anticipada de viviendas.*

Los titulares legítimos de las viviendas adjudicadas en régimen de compraventa o de acceso diferido a la propiedad que tengan cantidades pendientes de pago al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrán solicitar la amortización anticipada de estas, aún cuando no transcurriera la totalidad del plazo previsto en el contrato para su pago.

Se admitirán, igualmente, amortizaciones parciales por importe no inferior a 6.000 euros. En estos casos se podrá optar por mantener los recibos mensuales con un importe similar al que se venía pagando, reduciendo el plazo de amortización; o bien, reducir el importe del recibo manteniendo el plazo de amortización.

En cuanto a la formalización de la escritura de compraventa y/o cancelación de hipoteca y los gastos que se generen por esta causa se estará a lo previsto en el artículo 52.º.

Artículo 59. *Forma de pago.*

El pago podrá ser al contado, o mediante préstamo concedido por entidad financiera. En este último caso, será necesario estar al corriente en el pago de los recibos emitidos por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo relativos a la vivienda o presentar certificación bancaria que acredite la concesión de préstamo para el pago.

TÍTULO III

Locales de negocio del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

Artículo 60. *Régimen de transmisión y uso.*

El régimen de transmisión y uso de los locales de negocio de titularidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo será lo establecido en el presente decreto y en las normas que lo desarrollan.

Artículo 61. *Régimen de adjudicación.*

1. Los locales de negocio de titularidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrán ser adjudicados en régimen de compraventa o en alquiler en las condiciones que en cada caso se establezcan en la correspondiente convocatoria pública. Excepcionalmente se podrá autorizar la ocupación temporal de los locales de negocio en los supuestos contemplados en el artículo 63.º 1 a) y b).
2. Podrán venderse los locales de negocio propiedad del IGVS en construcción de acuerdo con los procedimientos previstos en este decreto, cuando así se acordarse por resolución de la dirección general.
3. Los contratos de arrendamiento tendrán una vigencia de cinco años prorrogables por períodos anuales.

Artículo 62. *Procedimiento de subasta pública.*

La venta y alquiler de los locales de negocio de titularidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo se realizará en subasta pública, sin otras excepciones que las señaladas en el artículo siguiente.

Artículo 63. *Procedimiento de adjudicación directa.*

1. Los locales de negocio podrán ser vendidos o alquilados mediante adjudicación directa en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de instalar en ellos servicios de carácter público.
b) Por razones de interés público o social que se harán constar en la correspondiente resolución.
c) Cuando no fuesen adjudicados en puja pública por falta de licitadores, no admisión de las propuestas presentadas o incumplimiento por el rematante de las condiciones exigibles para la formalización del contrato.
d) Cuando sean objeto de permuta o se adjudiquen a favor de los arrendatarios o cesionarios de los locales alquilados o cedidos en uso conforme a normativas anteriores.

2. En los supuestos establecidos en los puntos a), b) y d) la renta inicial anual será la que resulte de aplicarle el 3% al que sería el precio de mercado del local de negocio.
3. En el caso de concurrencia de dos o más solicitudes, tras el estudio y valoración de estas, se adjudicará el local al solicitante que presente la oferta económica más ventajosa. En el caso de igualdad en la oferta, se podrá acordar la realización de puja pública o atender al criterio de prioridad en el tiempo de la solicitud.

Artículo 64. *Documentación que hay que aportar.*

Junto con la solicitud de adjudicación de un local de negocio de titularidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo se deberá juntar la siguiente documentación:

– Fotocopia del DNI y del NIF o CIF del solicitante.
– Declaración jurada de no incurrir en las prohibiciones para contratar señaladas en el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas([2]).
– Certificación de estar al corriente en las obligaciones tributarias expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
– Certificado de no tener deudas pendientes con la Comunidad Autónoma gallega.
– En su caso, certificado de estar al corriente en el pago de las obligaciones con la Seguridad Social.
– Proposición económica, para los casos de adjudicación directa.

En el procedimiento de puja pública se fijará en el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares la documentación adicional que aportar.

([2])Téngase en cuenta que la referencia hecha al Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Ref. BOE-A-2000-11533. se entenderá efectuada al precepto correspondiente del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Ref. BOE-A-2011-17887.

Artículo 65. *Precio de venta o alquiler.*

1. El precio que sirve de base de licitación para la venta o alquiler de los locales por el procedimiento de puja pública o adjudicación directa será el precio de mercado. Dicho precio se determinará después de informe de la unidad técnica correspondiente teniendo en cuenta la localización y uso de los locales, así como la esperada evolución del mercado.
2. Los locales que, realizada la puja pública, no llegaran a adjudicarse por alguno de los motivos especificados en el artículo 63.º 1.c), podrán ser adjudicados directamente durante el plazo de un año con sujeción a los mismos precios y condiciones anunciados en la puja pública.
3. Transcurrido el plazo señalado sin que se recibiese solicitud alguna de adjudicación directa en las condiciones establecidas en el punto anterior, se convocará una nueva puja pública para la que el precio base de licitación se podrá modificar teniendo en cuenta los criterios establecidos en el apartado 1 del presente artículo.
4. Si realizada la segunda puja, no fuera posible la adjudicación por cualquiera de las causas recogidas en el artículo 63.º 1.c) se podrán vender o alquilar mediante el procedimiento de adjudicación directa y por el precio que la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo considere adecuado, teniendo en cuenta las características de la oferta y la demanda, así como las expectativas de mercado, que se deberán acreditar en el expediente correspondiente.

Artículo 66. *Forma de pago.*

1. El pago del precio de venta del local se efectuará al contado y se deberá acreditar tal extremo en el momento de otorgar la correspondiente escritura pública o contrato de compraventa.
2. Se admitirá el aplazamiento del pago en los casos de adjudicación directa señalados en los puntos a) y b) del artículo 63.º 1, sin que las anualidades puedan exceder de cuatro, repartidas en ocho pagos semestrales. Las cantidades aplazadas se deberán garantizar mediante la constitución de hipoteca a favor del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo a un tipo de interés fijo por el importe del interés legal del dinero que se publique anualmente en la Ley de presupuestos del Estado. En el supuesto de que la venta se realice a favor de las administraciones públicas, bastará con la inclusión en el correspondiente contrato de una condición resolutoria de la venta.
3. La renta de alquiler se ingresará de acuerdo con lo establecido en el contrato.

Artículo 67. *Efectos de la falta de pago.*

La falta de ingreso del precio al contado o, en su caso, de cualquiera de los plazos pactados, facultará el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para resolver la adjudicación con pérdida de la garantía constituida.

TÍTULO IV

Suelo

CAPÍTULO I

Adquisición

Artículo 68. *Formas de adquisición.*

1. La adquisición de suelo por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo con destino a la construcción de viviendas de promoción pública o al desarrollo de polígonos residenciales o empresariales, se podrá realizar a título lucrativo o a título oneroso, mediante:

a) Cesión gratuita por las administraciones públicas.
b) Donación.
c) Compraventa.
d) Permuta.
e) Expropiación forzosa.

2. Dicha adquisición tendrá lugar mediante concurso público o mediante adquisición directa.

Artículo 69. *Precio.*

El precio de adquisición del suelo será lo determinado conforme a la normativa de suelo y valoraciones.

Artículo 70. *Reserva.*

Las viviendas edificadas sobre suelos propiedad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo estarán sujetas a algún régimen de protección pública.

Artículo 71. *Adquisición a título lucrativo.*

Las cesiones a título gratuito realizadas por las administraciones públicas y las donaciones efectuadas por particulares deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Inscripción del terreno en el Registro de la Propiedad a nombre del cedente o donante.
2. Inexistencia de cargas, derechos o limitaciones que constituyan un obstáculo físico o jurídico para la edificación o para los destinos previstos en la cesión.

Artículo 72. *Donaciones.*

1. Se entiende por donaciones los actos de disposición a título gratuito efectuados por personas físicas o jurídicas privadas a favor del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.
2. Podrán aceptarse por parte del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo las donaciones condicionales, modales y onerosas, siempre y cuando la condición y el modo no contravengan los fines del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y la carga impuesta en las onerosas no supere el 10% del valor del terreno donado.

Artículo 73. *De la formalización de las cesiones y donaciones.*

1. La Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo resolverá, atendiendo a las necesidades del organismo, luego de los informes oportunos, sobre la aceptación de las cesiones y donaciones.

2. Las cesiones y donaciones de bienes inmuebles se deberán formalizar mediante escritura pública otorgada ante notario. El dicho otorgamiento determinará la perfección del contrato.

Artículo 74. *Adquisición a título oneroso.*

1. La adquisición de bienes a título oneroso exigirá el cumplimiento de las normas previstas en la contratación administrativa, especialmente las relativas a la publicidad y concurrencia.

2. No obstante, se podrá prescindir del trámite de concurso y autorizarse la adquisición directa por el/la director/a general del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, a propuesta de la Dirección Técnica de Suelo del organismo cuando así lo requieran las peculiaridades de los bienes, las necesidades del servicio o de la función a satisfacer, la urgencia extrema de la adquisición y afectación o las limitaciones del mercado inmobiliario en la localidad donde estén situados.

3. Se entenderá incluida en el procedimiento de adquisición directa la oferta pública de adquisición que les efectúa el instituto a los propietarios incluidos en el ámbito territorial determinado por el planeamiento promovido por el instituto.

Artículo 75. *Ejecución por concesión administrativa.*

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, cuando ostente la condición de promotor de un suelo determinado en el planeamiento y una vez aprobado el proyecto de urbanización, podrá ejecutarlo mediante la colaboración con personas físicas o jurídicas privadas a través del sistema de concesión administrativa de la ejecución de la urbanización y de su gestión.

Artículo 76. *Procedimiento de ejecución por concesión.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo procederá a aprobar las bases que regirán el concurso para la selección de la oferta, que deberán incluir como mínimo los extremos previstos en el apartado 2 del presente artículo. El procedimiento de selección y adjudicación de la concesión se regirá por las disposiciones contenidas en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

2. Los pliegos de bases del concurso incluirán, entre otros, los siguientes requisitos:

a) Condiciones jurídico-económicas: compromisos adquiridos voluntariamente por el concesionario, garantías financieras y reales, plazos de inicio y remate de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, además de las cláusulas penales previstas para el supuesto de incumplimiento.

b) Compromiso de ejecutar la urbanización conforme el proyecto redactado por el instituto.

Artículo 77. *Responsabilidad en la concesión.*

El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el planeamiento será garantizado en forma y proporción suficientes y financiado por el concesionario responsable de la actuación.

Artículo 78. *Retribución de la concesión.*

1. El concesionario obtendrá su retribución en terrenos edificables o en metálico, en los términos establecidos en la concesión.

2. Como contraprestación por la concesión efectuada el instituto percibirá terrenos con destino a edificación en la proporción que se establezca en el pliego de bases y que garantizará como mínimo la recuperación de la inversión efectuada por el/la concedente.

Artículo 79. *De la adquisición por expropiación.*

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo al amparo del artículo 4 de la Ley 3/1998, de 27 de abril, reguladora de su creación, podrá adquirir suelo mediante expropiación forzosa

por los procedimientos comunes o por los regulados en la legislación urbanística o en cualquier otra que sea aplicable al tipo de actuación que se va a realizar.

En el ejercicio de dicha potestad expropiatoria, la adquisición de suelo puede llevarse a cabo de los siguientes modos:

a) El IGVS en calidad de beneficiario de la expropiación adquiere y financia la adquisición del suelo y encomienda a las sociedades públicas participadas por el IGVS a la gestión de la venta del suelo, asumiendo dichas asimismo la financiación de las obras de urbanización.

b) El IGVS en calidad de beneficiario de la expropiación adquiere el suelo y encomienda a las sociedades públicas participadas por el IGVS la financiación de la adquisición del suelo y de las obras de urbanización.

c) El IGVS en calidad de promotor de la expropiación designa beneficiario de la misma a las sociedades públicas participadas por el IGVS, y le encomienda a las mismas asumir el coste de la adquisición del suelo y su posterior urbanización.

Artículo 80. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo ostentará los derechos de tanteo y retracto sobre las primeras y ulteriores transmisiones de las parcelas que fueron vendidas por el organismo y que sean consecuencia de actuaciones urbanísticas promovidas por él. El derecho de tanteo y retracto convencional tendrá carácter real e inscribible que deberá constar en escritura pública.

Estos derechos se podrán ejercitar durante el plazo de diez años contados desde la fecha de la resolución de adjudicación definitiva de la parcela, en caso de venta por el propio organismo, o desde la fecha de la inscripción de la parcela en el Registro de la Propiedad en los demás casos, y se harán constar en las resoluciones de adjudicación de las parcelas así como en las escrituras públicas que se otorguen. Estos derechos afectarán, durante el mismo plazo, también individualmente a cada una de las viviendas que en las parcelas vendidas se construyan en el caso de suelo residencial.

2. El ejercicio de los derechos regulados en este artículo se regirá por lo dispuesto para los derechos de tanteo y retracto de la administración autonómica sobre las viviendas y sus anexos de promoción pública o sujetas a cualquier régimen de protección pública según lo establecido en los artículos 35 y siguientes de la Ley 4/2003, de 29 de julio, de vivienda de Galicia, o normativa que la sustituya.

3. El precio que abonará el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en el caso de ejercicio del derecho de tanteo y retracto será:

– Para la compraventa de parcelas, el precio en el que fueron valoradas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo cuando se produjo la primera adjudicación. En el caso de edificaciones existentes en la parcela se valorarán de mutuo acuerdo, y en su defecto mediante una valoración contradictoria, que resolverá el director general del IGVS y contra cuya resolución se podrán interponer los recursos procedentes.

– Para la compraventa de viviendas, lo determinado en el artículo 39 de la Ley 4/2003, de 29 de julio, de vivienda de Galicia, o normativa que la sustituya.

4. Si el pliego de cláusulas administrativas permitiese pagos aplazados se garantizarán en cualquiera de las formas establecidas por la legislación de contratos de las administraciones públicas.

5. En el suelo empresarial, el derecho de tanteo y retracto se podrá ejercitar dentro de los diez años que se contarán desde la fecha de la 1.ª adjudicación de parcela y no será ejercitable respeto del comprador que presente la licencia de actividad definitiva ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

6. En las escrituras de compraventa se incluirán las cláusulas obligatorias para los/las adquirientes.

Artículo 81. *Transmisión.*

1. El/la adjudicatario/a le deberá notificar al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la voluntad de proceder a la transmisión de la parcela o terreno a los efectos de que la autorice o proceda al ejercicio del derecho de tanteo.

2. El precio de la transmisión de la parcela no podrá exceder el de la adquisición al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, incrementado en los términos establecidos por el índice de precios de consumo, base 2006, o en él que en su caso lo sustituya, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, en función del período transcurrido desde dicha adquisición.

3. El/la nuevo/a adquirente se subrogará en las relaciones, derechos y obligaciones que el/la transmisor/a tuviese frente al instituto, y el/la transmisor/a quedará como responsable subsidiario/a de las obligaciones económicas pendientes con el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

CAPÍTULO II

Venta de suelo residencial

Artículo 82. *Precio de venta.*

1. El precio de venta del suelo se determinará aplicando los porcentajes que se señalan a continuación a las tipologías de viviendas que se puedan construir en aquel.

2. El porcentaje aplicable al precio máximo de venta de los distintos tipos de vivienda será, para cada suelo:

a) En las de protección autonómica de precio general: el 25%.
b) En las de protección autonómica de precio concertado: el 25%.
c) En las de protección autonómica de régimen especial: el 20%.
d) En las de promoción pública: el 15%.

3. Los porcentajes anteriores podrán ser minorados hasta un máximo de un 5% cuando existan circunstancias objetivas que justifiquen tal reducción.

Artículo 83. *Venta por concurso público.*

1. La adjudicación se efectuará en las condiciones establecidas en el pliegue de prescripciones correspondientes a cada promoción, previa convocatoria en el Diario Oficial de Galicia.

2. Se podrá otorgar un derecho preferente a la adquisición de parcelas edificables a las proposiciones formuladas por:

– Propietarios de terrenos afectados por la propia actuación.
– Entidades sin ánimo de lucro, que tengan entre sus propios objetivos la promoción y puesta a disposición de sus asociados o beneficiarios/as de viviendas de protección pública, siempre que estén válidamente constituidas e inscritas.

En caso de concurrencia de los dos supuestos contemplados sobre la misma parcela, sólo se les otorgará el derecho de preferencia a los/las propietarios/as de terrenos afectados por la propia actuación.

3. La adjudicación le corresponderá a la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, por propuesta de la mesa de contratación y luego de los informes oportunos según lo dispuesto en el pliego de prescripciones que rijan en la licitación.

El concurso se podrá declarar desierto respeto de una o varias parcelas, tanto por falta de concurrencia como por considerarse que ninguna de las ofertas alcanza el nivel mínimo exigido.

Artículo 84. *Venta por adjudicación directa.*

1. Las parcelas o terrenos propiedad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrán ser vendidas mediante adjudicación directa en los siguientes supuestos:

a) Cuando no fuesen adjudicados en concurso público por falta de licitadores, no admisión de las propuestas presentadas o incumplimiento por el rematante de las condiciones exigibles para la formalización del contrato.

b) A promotores/as públicos/as para la construcción de viviendas de protección pública.

c) A las administraciones u organismos públicos para la instalación de servicios públicos.

d) A empresas públicas en las que el propio Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y/o la Xunta de Galicia cuente, directa o indirectamente, con mayoría de su capital.

e) A empresas participadas por el IGVS.

f) En los supuestos de permuta de las parcelas o terrenos, después de informe justificativo de la procedencia de la permuta evacuado por los órganos competentes del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y con la valoración de las parcelas o terrenos que se van a permutar, y conforme a lo establecido en la normativa de suelo y valoraciones.

g) A fundaciones públicas.

h) A organismos públicos en los que participe el IGVS.

Artículo 85. *Urbanización.*

1. El/la adjudicatario/a de las parcelas realizará, a su cargo, la urbanización interior y complementaria, de acuerdo con las condiciones aprobadas en el planeamiento de desarrollo.

2. El proyecto de edificación y la posterior ejecución de este deberán respetar los máximos edificables y las condiciones establecidas para cada parcela, tanto en el planeamiento que contenga la ordenación detallada como en el proyecto de urbanización aprobado y, en particular, las obligaciones y servidumbres impuestas por dicho proyecto de urbanización en relación con las infraestructuras generales del polígono.

Artículo 86. *Permuta.*

1. Se podrán permutar terrenos, de modo directo o después de concurso público, en función de las necesidades específicas del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, del nivel de la demanda de parcelas o de otras circunstancias de índole objetiva, siempre y cuando se respeten los precios establecidos.

2. A los supuestos de permuta les será de aplicación el régimen establecido para la compraventa.

Artículo 87. *Cesión gratuita.*

Se podrá realizar una cesión gratuita del suelo regulado en este capítulo, a favor de entidades públicas que tengan como finalidad el establecimiento de servicios públicos o la creación de dotaciones y equipamientos, después de autorización del Consello de la Xunta de Galicia, de conformidad con el dispuesto en la Ley de creación del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 88. *Formalización de la adjudicación.*

La adjudicación se formalizará mediante resolución administrativa. El acto de formalización de la compraventa se formalizará en escritura pública una vez verificado, en tiempo y forma, el pago del precio o garantizado el pago aplazado.

Artículo 89. *Régimen excepcional.*

Excepcionalmente, para aquellas actuaciones promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo conjuntamente con otros entes públicos que se acojan a otra regulación o con empresas participadas, se podrán vender terrenos, o las parcelas resultantes de estas actuaciones, sin sujetarse a lo dispuesto en el presente decreto, siempre que, como mínimo, quede garantizada la recuperación de la inversión.

Artículo 90. *Resolución.*

1. Se acordará, en vía administrativa, la resolución de la venta y la reversión de las parcelas adjudicadas cuando el/la adjudicatario/a no cumpliera alguna de las obligaciones

señaladas en el presente decreto, o cualquier otra que se estipule, que se harán constar en la escritura de venta.

2. El rescate alcanzará el suelo vendido y, en su caso, la obra de urbanización y edificación efectuada sobre el.

Se acordará por el mismo valor por lo que se adjudicó, con una minoración de hasta el 20% en concepto de cláusula penal.

3. La valoración de la obra construida se efectuará por los servicios técnicos del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, después de audiencia del interesado, con base en el índice de su viable aprovechamiento y en función de las certificaciones de las obras ejecutadas.

CAPÍTULO III

Venta de suelo empresarial

Artículo 91. *Precio de venta.*

1. El precio de venta del suelo empresarial regulado en este capítulo se determinará, partiendo del fin social de la enajenación, y considerando inicialmente la inversión realizada. Para establecer el precio de cada una de las parcelas resultantes de una determinada actuación, se deberán tener en cuenta, entre otros factores, su accesibilidad, situación, superficie, forma y uso.

Si, tras celebrar dos procedimientos de adjudicación a través de concurso y transcurrido más de un año desde el último procedimiento aún resultaran parcelas pendientes de adjudicar de una determinada actuación, la Dirección General del IGVS podrá establecer una minoración del precio inicialmente establecido para cada una de las parcelas pendientes de venta. En el caso de producirse esta minoración, se deberá iniciar un nuevo procedimiento de adjudicación.

2. La venta se efectuará por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, o por las empresas públicas en cuyo capital participe el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, entre cuyo objeto figure la creación de suelo industrial después de suscripción de los convenios o encomiendas de gestión a tal efecto precisos.

Artículo 92. *De la adjudicación.*

1. La adjudicación de suelo empresarial se realizará a través de concurso, como regla general y, excepcionalmente, mediante adjudicación directa o subasta.

2. Antes de la aprobación del proyecto de urbanización, y garantizada la publicidad del procedimiento, se admitirán reservas de terrenos dentro del ámbito que se va a desarrollar, luego del depósito de un mínimo del 2% del precio estimado de venta. El depósito se podrá elevar hasta un 10% en función de la demanda existente y la superficie reservada. Las dichas reservas se confirmarán mediante la participación de los/as interesados/as en el concurso de opciones de compra que se convoque, en el que se puntuará la dicha circunstancia. En el caso de no solicitar la parcela reservada en el dicho concurso, se entenderá que renuncia a su reserva y se procederá a la devolución de las cantidades ingresadas por ese concepto. Si la actuación no se llegara a llevar a cabo por causas imputables al organismo promotor, se procederá a la devolución de las dichas cantidades con los intereses legales generados hasta la fecha de la devolución.

3. Una vez aprobado el proyecto de urbanización, el organismo promotor podrá ofertar las parcelas mediante un concurso de opciones de compra. Los/las adjudicatarios/as de dicho concurso deberán proceder al pago del 25% del precio estimado de las parcelas adjudicadas. La opción de compra se confirmará mediante el otorgamiento del correspondiente documento de venta, una vez terminada la actuación. En el caso de que la venta no se llegue a realizar por desestimiento del/de la adjudicatario/a, sin causa justa, no procederá a la devolución de las cantidades ingresadas. Si la actuación no se llegara a llevar a cabo por causas imputables al organismo promotor, se procederá a la devolución de las dichas cantidades con los intereses legales generados hasta la fecha de la devolución.

4. El concurso se regirá por lo estipulado en los correspondientes pliegos de cláusulas generales, donde se establecerán el precio, forma de pago y criterios de adjudicación. En lo no establecido en estos, se estará en lo dispuesto en el capítulo anterior.

5. La adjudicación directa se podrá efectuar cuando concurra cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Que el concurso efectuado para la venta resultase total o parcialmente desierto.

b) Que las parcelas vendidas provengan de operaciones de permuta de suelo rústico.

c) Que las parcelas objeto de adjudicación hubieran sido reservadas para proyectos empresariales singulares.

Esta reserva se podrá hacer antes o, para casos excepcionales, durante las obras de urbanización y, en todo caso, antes de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la división material del parque, cuando así se justifique por las características especiales que debe reunir la parcela para desarrollar la actividad empresarial de que se trate. Se entiende por proyectos singulares aquellos que justifiquen el carácter estratégico de su actividad o localización en la política económica o las especiales necesidades de suelo de la empresa por la actividad desarrollada, y así lo declare la Dirección General del IGVS. La reserva tendrá que ser garantizada mediante depósito de, al menos, un veinticinco por ciento (25%) del precio estimado de la parcela. Esta reserva será devuelta en el momento de elevación a escritura pública.

d) Que se realice a favor de empresas públicas en las que el propio Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y/o la Xunta de Galicia cuente, directa o indirectamente, con mayoría de su capital.

e) Que se realice a favor de empresas participadas por el IGVS.

f) Que se realice a favor de fundaciones públicas.

g) Que las parcelas objeto de adjudicación hayan sido reservadas por el procedimiento establecido en el Registro de Demandantes de Suelo Empresarial.

h) Que las parcelas enajenadas provengan de compromisos recogidos en escritura pública en el momento de compraventa de parcelas de fases o polígonos anteriores, las cuáles son necesarias para expansión del adjudicatario/a.

6. La adjudicación por subasta se podrá efectuar cuando concurra la circunstancia contemplada en el segundo párrafo del artículo 91.1.

Artículo 93. *Obligaciones del adjudicatario/a.*

a) Todos los gastos de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, impuestos e inscripción, desglose de la parcela, objeto del contrato de compraventa, si procediera.

b) Respetar las servidumbres legales establecidas respeto al tendido de la energía eléctrica que, en su caso, afecta las parcelas, y guardar las distancias mínimas establecidas por las disposiciones que regulan esta materia.

c) Permitir el libre establecimiento de redes de servicio en la zona de retranqueo que establezcan las ordenanzas reguladoras del parque, reforzando, si fuese preciso, las zonas de entrada con el fin de no perjudicar las dichas redes.

d) Comprometerse a integrar en la entidad que se pudiese crear para la conservación del parque, y comprometerse a satisfacer los gastos proporcionales que les correspondan a sus parcelas, de acuerdo con lo que estatutariamente se determine. La parte compradora faculta al municipio o al IGVS, según proceda, para redactar y aprobar los estatutos o el Reglamento de la entidad de conservación del parque, cuya constitución sea obligatoria cuando así lo recoja el plan parcial o el instrumento de ordenación fijando los coeficientes de conservación de las parcelas y comprometiéndose a satisfacer los gastos proporcionales de conservación que serán fijados por el municipio, a falta de la entidad encargada de la conservación.

e) Si procediese, comprometerse a integrarse en la comunidad de propietarios, y a satisfacerle a dicha comunidad los gastos de conservación en proporción a su cuota de participación que le corresponda en función de su superficie.

f) Aceptar, expresamente, que la electrificación de las parcelas adquiridas sólo comprende la infraestructura, según el proyecto aprobado, que prevé para cada parcela una potencia y tensión determinada. Todo lo referente a la ampliación de la electrificación, así como el suministro de la energía eléctrica, es materia ajena a la parte transmisora, y será cuestión que se va a tratar únicamente entre la parte adquiriente y la empresa subministradora de la energía eléctrica.

g) Conocer las limitaciones existentes en cuanto a las emisiones de vertidos de materias contaminantes que establece el instrumento de ordenación urbanística del parque y la normativa vigente en esta materia.

h) Someter el proyecto de las obras, instalaciones o actividades que se vayan a desarrollar en la parcela adquirida a la evaluación de impacto ambiental, si así fuese exigible, así como al cumplimiento de las demás obligaciones ambientales que exige la legislación vigente.

i) En el caso de obras de desmonte o relleno en la parcela a causa de la pendiente del terreno estas serán siempre a cuenta del adjudicatario/a, sin que le pueda reclamar nada por esta causa a la parte vendedora.

j) Si como consecuencia del punto anterior fuese necesario construir un muro de sostenimiento, el adjudicatario/a también estará obligado a construirlo a su cuenta y sobre su propio suelo, sin que le pueda reclamar nada por esta causa a la parte vendedora.

k) Deberá realizar a su cargo la urbanización interior y complementaria de esta, conforme a las condiciones aprobadas en el proyecto de urbanización.

l) Construir con una calidad ambiental alta, para lo que se deberá de presentar un anteproyecto con la solución estética y compositiva de la edificación en el IGVS, para su visto bueno, y que coincida con el presentado en el municipio para la obtención de las licencias de edificación y apertura. Los compradores de parcelas con fachadas a zonas verdes estarán obligados a darle un tratamiento específico y construir con una calidad ambiental elevada y de diseño.

m) En el caso de que la parte adquiriente produjese daños en la calle, redes de servicio, aceras y demás instalaciones del parque, esta se comprometerá a aceptar la tasación de estos por parte de los técnicos de la Administración y a satisfacer el importe de la reparación que estos le habían hecho al organismo encargado del mantenimiento y cuidado del parque, o en su defecto, al municipio.

n) Cuando se adjudique más de una parcela, el IGVS procederá a la formalización de la escritura de venta de la agrupación de estas, y no se podrá segregar o dividir posteriormente la resultante de esta agrupación. Los gastos derivados de la agrupación serán de cuenta del comprador.

o) Comunicarle al IGVS, en el caso de que venda la parcela, los datos identificativos del comprador o adquiriente. Este se subrogará en los derechos y obligaciones del adquiriente original.

p) Destinar la parcela adquirida a los fines explicitados en la solicitud que sirvieron de base a la valoración de ofertas y posterior adjudicación teniendo en cuenta que el uso es compatible y conforme con las ordenanzas reguladoras y de acuerdo con el instrumento de ordenación urbanística.

q) El adjudicatario/a deberá solicitar las correspondientes licencias de edificación y apertura en el plazo máximo de un año que se contará desde la fecha de formalización de la compraventa mediante presentación de la copia de las dichas solicitudes. Asimismo, presentará copia de la licencia obtenida, y de ser el caso, resoluciones denegatorias de estas últimas. Las dichas copias se deberán aportar en el plazo de quince días que se contarán desde el día siguiente a la fecha de recepción de la resolución administrativa que otorga o deniega la licencia.

r) El adquiriente está obligado a edificar en su totalidad las parcelas adjudicadas en el plazo señalado en la licencia de obras o en su defecto en los plazos fijados en la normativa gallega.

s) El no cumplimiento de las condiciones enumeradas en los puntos p), q) y r) da el carácter de condición resolutoria expresa y facultará el IGVS para dar por resuelta la compraventa, y las obras que se hiciesen quedarán en la parcela en beneficio de esta.

t) El adjudicatario/a deberá formalizar el contrato de compraventa, mediante el otorgamiento de escritura pública en la fecha y ante el notario que para el efecto se le comunique por el IGVS. En la escritura pública se solicitará la inscripción parcial referida a las cláusulas de carácter real.

Artículo 94. *Régimen supletorio.*

En todo lo no establecido en este capítulo se observará lo establecido en el precedente para el suelo residencial, especialmente en lo relativo a la resolución de venta.

Disposición adicional primera.

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá adquirir mediante concurso viviendas edificadas por terceros, en fase de proyecto, siempre que cumplan las condiciones de superficie, diseño y calidad exigidas para las viviendas de promoción pública, y cuyo precio de venta al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo por metro cuadrado de superficie útil no sea superior al 90% del módulo aplicable vigente en el momento de la adquisición.

2. Las viviendas así adquiridas tendrán la consideración de viviendas de protección oficial de promoción pública.

Disposición adicional segunda.

1. Excepcionalmente y por razón de su situación, demanda estimada o coste de la actuación, se podrán cualificar promociones singulares de viviendas después de expediente tramitado para tal efecto, en el que se motive adecuadamente dicha calificación. La calificación de dichas promociones públicas se realizará mediante resolución de la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

2. El régimen jurídico de dichas viviendas es lo establecido para viviendas cualificadas en barrio histórico en el presente decreto, con las particularidades determinadas en la resolución de calificación.

Disposición adicional tercera.

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá firmar convenios de colaboración con entidades financieras o de crédito para gestionar el cobro de los recibos de las viviendas que estén en facturación directa.

Disposición adicional cuarta.

Se podrán beneficiar de la subvención estatal del importe abonado en concepto de IVA todas las viviendas con contrato de compraventa, incluidos los derivados de un cambio de régimen.

Disposición transitoria primera.

Lo dispuesto en el presente decreto relativo a la obligación de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda de Promoción Pública será de aplicación transcurridos seis meses desde su entrada en vigor. Los procedimientos de adjudicación que se inicien durante dicho período se seguirán tramitando conforme a lo dispuesto en el Decreto 257/2004, de 29 de octubre.

Disposición transitoria segunda.

En todo lo demás será de aplicación lo recogido en el presente decreto a todos los expedientes que se inicien a partir de su entrada en vigor.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas, con la entrada en vigor del presente decreto, cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este y, en concreto, el Decreto 257/2004, de 29 de octubre, sobre régimen jurídico de las viviendas de promoción pública, locales de negocio y suelo de promoción pública, salvo en lo dispuesto en la disposición transitoria primera.

Disposición final primera.

Se faculta a la conselleira de Vivienda y Suelo para dictar en el ámbito de sus competencias, las normas necesarias para el desarrollo y aplicación de este decreto.

Disposición final segunda.

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

ANEXO

Ponderación de ingresos

La ponderación de los ingresos se producirá multiplicando los ingresos que se computen con objeto de determinar la base imponible del impuesto sobre la renta de las personas físicas por los siguientes coeficientes de ponderación.

– Coeficiente N: n.º miembros unidad	Coeficiente
Un	1,00
Dos	0,985
Tres	0,97
Cuatro	0,93
Cinco	0,88
Seis o más miembros	0,83
– Coeficiente A:	
Unidades con ingresos de dos perceptores:	0,95
Unidades con ingresos de tres o más perceptores:	0,90

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE VIVIENDA Y SUELO

PROCEDIMIENTO	CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO	DOCUMENTO
CAMBIO DE RÉGIMEN DE ALQUILER A COMPRAVENTA Y DE COMPRAVENTA A ALQUILER DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA	***VI409B***	***SOLICITUD***

DATOS PERSONALES DEL SOLICITANTE

PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRE	NIF

DIRECCIÓN	PROVINCIA

AYUNTAMIENTO	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO

EXPONE: Que es

☐ Titular en régimen de propiedad

☐ Titular en régimen de arrendamiento

de una vivienda de promoción pública en la calle _____ , núm. _____ , bloque _____ , portal _____ , planta _____ , letra _____ , del polígono de _____ construida al amparo del expediente _____ , nº de cuenta _____ _____ _____ _____

SOLICITA:

☐ Cambio de régimen { ☐ Alquiler - Compraventa / ☐ Compraventa - Alquiler

Quien abajo firma DECLARA QUE:

Presta expresamente su consentimiento a la consellería para que de acuerdo con lo establecido en los apartados 3º y 4º de artículo 13 de la Ley 4/2006, de 30 de junio, de transparencia y de buenas prácticas en la Administración pública y en el Decreto 132/2006, de 27 de julio, por el que se regulan los registros públicos creados en los artículos 44 y 45 de la Ley 7/2005, de 29 de diciembre , de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2006, publique las subvenciones concedidas al amparo de este decreto en el *Diario Oficial de Galicia*, en su página web oficial y en los registros públicos referidos, con expresión de la entidad beneficiaria, la cantidad y su finalidad, en la forma qu e determine el órgano competente.
Mediante la presente solicitud autorizo expresamente al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo a obtener de las administraciones y organismos públicos tantos datos como sean precisos para verificar que los datos por mi aportados son correctos.
Autorizo expresamente la utilización de la información de carácter tributario por medios informáticos y telemáticos, que será suministrada directamente al IGVS por la Agencia Estatal de Administrción Tributaria.

LEGISLACIÓN APLICABLE

Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

FIRMA DEL/DE LA SOLICITANTE O PERSONA QUE LO REPRESENTA

Lugar y fecha

, de de 200

(A rellenar por la Administración)

RECIBIDO

REVISADO Y CONFORME

NÚMERO DE EXPEDIENTE _____

FECHA DE ENTRADA ____/____/____

FECHA DE EFECTOS ____/____/____

FECHA DE SALIDA ____/____/____

Delegado provincial de la Consellería de Vivienda y Suelo en _____

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE VIVIENDA Y SUELO

PROCEDIMIENTO	CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO	DOCUMENTO
AUTORIZACIÓN DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA TOTAL DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA	***VI409C***	***SOLICITUD***

DATOS PERSONALES DEL SOLICITANTE

PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRE	NIF

DIRECCIÓN	PROVINCIA

AYUNTAMIENTO	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO

EXPONE:

Que es titular de una vivienda de promoción pública en la calle _____ , núm. _____ , bloque _____ , portal _____ , planta _____ , letra _____ , del polígono de _____ construida al amparo del expediente _____ , nº de cuenta _____ _____ _____ _____

SOLICITA:

Amortizar total y anticipadamente su vivienda adjudicada en:
- ☐ Régimen de acceso diferido
- ☐ Régimen de compraventa

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LA SOLICITUD

1. Documento nacional de identidad y NIF del solicitante y, en su caso, del cónyuge o copropietario.

2. Último recibo de pago, inmediato a la fecha de entrada de la solicitud de amortización en el registro. (Los recibos precedentes estarán también pagados).
Para el caso de no estar al corriente del pago de los recibos emitidos por el IGVS será necesario aportar certificación bancaria que acredite la concesión de un préstamo al solicitante para hacerle frente a la deuda.

3. Para el caso de viviendas que tengan domiciliado el pago del recibo, antes de la presentación de la documentación deberán anular la domiciliación del pago de recibos con la comunicación al IGVS de la referida circunstancia llamando al núm. de teléfono **981 54 19 64 - 981 54 19 31**.

Quien abajo firma DECLARA QUE:

Presta expresamente su consentimiento a la consellería para que de acuerdo con lo establecido en los apartados 3º y 4º del artículo 13 de la Ley 4/2006, de 30 de junio, de transparencia y de buenas prácticas en la Administración pública y en el Decreto 132/2006, de 27 de julio, por el que se regulan los registros públicos creados en los artículos 44 y 45 de la Ley 7/2005, de 29 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2006, publique las subvenciones concedidas al amparo de este decreto en el *Diario Oficial de Galicia*, en su página web oficial y en los registros públicos referidos, con expresión de la entidad beneficiaria, la cantidad y su finalidad, en la forma qu e determine el órgano competente.

LEGISLACIÓN APLICABLE

Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

FIRMA DEL/DE LA SOLICITANTE O PERSONA QUE LO REPRESENTA

Lugar y fecha

, de de 200

(A rellenar por la Administración)

RECIBIDO

REVISADO Y CONFORME

NÚMERO DE EXPEDIENTE

FECHA DE ENTRADA ____/____/____

FECHA DE EFECTOS ____/____/____

FECHA DE SALIDA ____/____/____

Director general del IGVS.

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE VIVIENDA Y SUELO

PROCEDIMIENTO	CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO	DOCUMENTO
AUTORIZACIÓN DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA PARCIAL DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA	*VI409D*	*SOLICITUD*

DATOS PERSONALES DEL SOLICITANTE

PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRE	NIF

DIRECCIÓN	PROVINCIA

AYUNTAMIENTO	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO

EXPONE:

Que es titular de una vivienda de promoción pública en la calle _____ , núm. _____ , bloque _____ , portal _____ , planta _____ , letra _____ , del polígono de _____ construida al amparo del expediente _____ , nº de cuenta _____ _____ _____ _____

SOLICITA:

Amortizar parcial y anticipadamente su vivienda por importe de _____ .

*(El importe debe ser superior a 6.000 euros)

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LA SOLICITUD

1. Documento nacional de identidad y NIF del solicitante y, en su caso, del cónyuge o copropietario.

2. ***Último recibo de pago***, inmediato a la fecha de entrada de la solicitud de amortización en el registro. (Los recibos precedentes estarán también pagados).
Para el caso de no estar al corriente del pago de los recibos emitidos por el IGVS será necesario aportar certificación bancaria que acredite la concesión de un préstamo al solicitante para hacerle frente a la deuda.

3. Para el caso de viviendas que tengan domiciliado el pago del recibo, antes de la presentación de la documentación deberán anular la domiciliación del pago de recibos con la comunicación al IGVS de la referida circunstancia llamando al núm. de teléfono **981 54 19 64 - 981 54 19 31**.

OPCIÓN: desea mantener el recibo mensual con un importe similar al que venía pagando, reduciendo los plazos de amortización.

☐ SÍ ☐ NO

Quien abajo firma DECLARA QUE:
Presta expresamente su consentimiento a la consellería para que de acuerdo con lo establecido en los apartados 3º y 4º de artículo 13 de la Ley 4/2006, de 30 de junio, de transparencia y de buenas prácticas en la Administración pública y en el Decreto 132/2006, de 27 de julio, por el que se regulan los registros públicos creados en los artículos 44 y 45 de la Ley 7/2005, de 29 de diciembre , de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2006, publique las subvenciones concedidas al amparo de este decreto en el *Diario Oficial de Galicia*, en su página web oficial y en los registros públicos referidos, con expresión de la entidad beneficiaria, la cantidad y su finalidad, en la forma qu e determine el órgano competente.

LEGISLACIÓN APLICABLE

Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

FIRMA DEL/DE LA SOLICITANTE O PERSONA QUE LO REPRESENTA

Lugar y fecha

, de de 200

(A rellenar por la Administración)

RECIBIDO

REVISADO Y CONFORME

NÚMERO DE EXPEDIENTE

FECHA DE ENTRADA ___/___/___

FECHA DE EFECTOS ___/___/___

FECHA DE SALIDA ___/___/___

Director general del IGVS.

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA

A) RELACIÓN DE DOCUMENTOS JUSTIFICANTES, O SU COPIA, QUE SE UNEN A LA SOLICITUD EN CASO DE **CAMBIO DE RÉGIMEN DE ALQUILER A COMPRAVENTA**

1 ☐ Copia del documento nacional de identidad y NIF del solicitante y, en su caso, cónyuge.

2 ☐ Copia del contrato.

3 ☐ Para el caso de no estar al corriente en el pago de los recibos emitidos por el IGVS relativos a la vivienda será necesario aportar certificación bancaria que acredite la concesión de un préstamo al solicitante para hacer frente a la deuda.

4 ☐ Certificado de la comunidad de propietarios de estar al corriente en el pago de las cuotas de la comunidad.

5 ☐ Certificado municipal de empadronamiento del solicitante y de las personas físicas que convivan con él, en el que se indique la fecha de alta en el padrón y certificados del ayuntamiento de convivencia y residencia en la vivienda.

6 ☐ Certificación catastral de la provincia donde se encuentre la vivienda, acreditativa de los bienes inmuebles titularidad de los solicitantes y su valor catastral.

7 ☐ Declaración de que ningún miembro de la unidad familiar fue propietario de una vivienda de promoción pública ni dispone en propiedad o en alquiler ninguna otra vivienda.

8 ☐ Certificado que acredite que se encuentra al corriente en el pago del impuesto de bienes inmuebles y otros tributos que graven la vivienda.

9 ☐ Fotocopia de la declaración del impuesto sobre la renta y patrimonio del último ejercicio vencido, y cualquier otra justificación de percepción de prestación pública y periódica.

B) RELACIÓN DE DOCUMENTOS JUSTIFICANTES, O SU COPIA, QUE SE UNEN A LA SOLICITUD EN CASO DE **CAMBIO DE RÉGIMEN DE COMPRAVENTA A ALQUILER**

1 ☐ Copia del documento nacional de identidad y NIF del solicitante y, en su caso, cónyuge o copropietario.

2 ☐ Renuncia del solicitante, o en su caso, cónyuge o herederos a cuantos derechos le correspondan sobre la vivienda.

3 ☐ Copia de libro de familia.

4 ☐ Certificado municipal de empadronamiento del solicitante y de las personas físicas que convivan con él, en el que se indique la fecha de alta en el padrón y certificados del ayuntamiento de convivencia y residencia en la vivenda.

5 ☐ Declaración de que ningún miembro de la unidad familiar fue propietario de otra vivienda de promoción pública ni dispone en propiedad o en alquiler ninguna otra vivienda.

6 ☐ Certificación catastral de la provincia donde se encuentre la vivienda, acreditativa de los bienes inmuebles, titularidad de los solicitantes y su valor catastral.

7 ☐ Informe social del ayuntamiento que acredite la situación económica y social del solicitante.

8 ☐ Certificado del presidente de la comunidad de propietarios de estar al corriente en el pago de las cuotas de la comunidad.

9 ☐ En su caso, nota simple informativa del Registro de la Propiedad acreditativa de que la vivienda no tiene otras cargas o anotaciones de embargo.

10 ☐ Certificado que acredite que se encuentra al corriente en el pago del impuesto de bienes inmuebles y cualquier otro tributo que grave la vivienda.

11 ☐ Fotocopia de la declaración del impuesto sobre la renta y patrimonio del último ejercicio vencido, y cualquier otra justificación de percepción de prestación pública y periódica.

§ 6

Decreto 63/2015, de 23 de abril, por el que se regula el régimen jurídico de suelo empresarial gestionado por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 78, de 27 de abril de 2015
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOG-g-2015-90673

La Ley 3/1988, de 27 de abril, de creación del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS), dictada en ejecución de la competencia del artículo 27.3 de la Ley orgánica 1/1981, de 6 de abril, por la que se aprueba el Estatuto de autonomía de Galicia, establece en su artículo 4 que son funciones del dicho organismo, entre otras, la de elaborar y proponer a la Consellería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas (hoy, Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras) los planes y programas en materia de vivienda y suelo, la promoción y gestión de los planes y programas indicados y la adquisición de suelo por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, de los terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparaciones de solares, dotaciones y equipamiento. Además, el citado precepto señala como función del IGVS la de proponer la elaboración de disposiciones para el establecimiento, el desarrollo y la gestión de la política de suelo.

En este contexto, es de interés básico para el citado organismo la promoción y gestión de suelo empresarial y la realización de políticas de obtención del suelo para el desarrollo de polígonos industriales que permitan conseguir la mayor eficacia de la gestión del suelo y su utilización de acuerdo con el interés general, en consonancia con lo establecido en el Decreto 108/2012, de 29 de marzo, por el que se regula el Registro de Demandantes de Suelo Empresarial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma de Galicia.

En este marco, surge la necesidad de dar una nueva regulación al régimen jurídico del suelo empresarial gestionado por el IGVS, armonizada con las normas vigentes y adaptada a la actual situación social y económica, que dé respuestas a situaciones no previstas por el Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, de forma que sirva como factor dinamizador del crecimiento y desarrollo del sector empresarial e industrial en la Comunidad Autónoma de Galicia y se garantice una mayor eficacia y celeridad en el propio funcionamiento del IGVS.

El presente decreto se estructura en dos títulos, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una derogatoria y dos disposiciones finales. El título I, con el nombre de «Disposiciones generales», establece el objeto, el ámbito de aplicación y la definición del suelo empresarial de titularidad del IGVS.

El título II, bajo la rúbrica «Gestión del suelo empresarial», regula de una forma sencilla la adquisición y la enajenación y gravamen del suelo empresarial de titularidad del IGVS, partiendo siempre de la necesidad de establecer los mecanismos necesarios para garantizar

tanto la flexibilidad para adquirirlo, como la eficacia y eficiencia en su gestión, eliminando trabas administrativas en la línea seguida por el Gobierno gallego para la modernización de la Administración y el fomento del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia y dar una uniformidad y mayor claridad a la regulación del suelo empresarial. Además, prevé el establecimiento de bonificaciones de los precios de venta del suelo empresarial gestionado por el IGVS, en el marco de programas o iniciativas dirigidas al fomento del emprendimiento y la competitividad económica o al desarrollo empresarial o industrial de Galicia.

En síntesis, esta nueva regulación responde, en definitiva, a la necesidad de dotar al organismo de un instrumento jurídico idóneo que permita la consecución eficaz de las funciones que en materia de suelo le son propias, siempre en ejecución de las previsiones contenidas en la normativa de suelo y ordenación del territorio vigente, así como en los instrumentos de planificación y ordenación de las áreas de suelo empresarial de promoción autonómica, con el fin de conseguir la óptima satisfacción del interés general en materia de suelo empresarial.

En su virtud, a propuesta de la conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día veintitrés de abril de dos mil quince, y en virtud de lo dispuesto en los artículos 4.6, 37.1.a) y 37.2 de la Ley 1/1983, sobre normas reguladoras de la Xunta de Galicia y de su Presidencia,

DISPONGO:

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. El presente decreto tiene por objeto establecer el régimen jurídico del suelo empresarial de titularidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS).

2. Es también de aplicación a los terrenos que, no siendo de titularidad del IGVS, sean gestionados, en virtud de cualquier título, por dicho organismo, siempre que el destino de aquellos sea el desarrollo de la actividad empresarial en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Artículo 2. *Suelo empresarial de titularidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.*

A los efectos del presente decreto, se entiende por suelo empresarial de titularidad del IGVS los terrenos adquiridos por el organismo para el desarrollo de actividad empresarial en la Comunidad Autónoma de Galicia.

TÍTULO II

Gestión del suelo empresarial

CAPÍTULO I

Adquisición del suelo por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

Artículo 3. *Formas de adquisición.*

La adquisición de suelo empresarial por el IGVS se podrá realizar a título gratuito u oneroso, mediante compraventa, permuta, cesión, donación, expropiación forzosa o cualquier otro medio válidamente admitido en derecho.

Artículo 4. *Adquisición a título gratuito.*

1. La persona titular de la Dirección General del IGVS podrá aceptar la adquisición de terrenos a título gratuito, siempre que no posean cargas, derechos o limitaciones que

constituyan un impedimento físico o jurídico para ser destinado a las actividades propias del suelo empresarial.

2. Podrá, asimismo, aceptar donaciones modales, siempre y cuando la carga impuesta no contravenga los fines del IGVS y, al mismo tiempo, no supere el valor del que se adquiere, previa tasación efectuada por los servicios técnicos del citado organismo.

Artículo 5. *De la formalización de la adquisición gratuita.*

Las donaciones de bienes inmuebles se deberán formalizar mediante escritura pública.

Artículo 6. *Adquisición a título oneroso.*

1. La adquisición de terrenos a título oneroso se realizará mediante procedimientos que garanticen el respeto de los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

2. La persona titular de la Dirección General del IGVS podrá autorizar la adquisición directa, a propuesta de la dirección técnica competente, cuando así lo requieran las peculiaridades o singularidades de los bienes, la urgencia extrema de la adquisición y afectación o las limitaciones del mercado inmobiliario en la localidad donde estén situados. La circunstancia motivadora de la adquisición directa deberá justificarse en el expediente de adquisición.

3. Asimismo, la persona titular de la Dirección General del IGVS podrá acordar la adquisición directa de los terrenos incluidos en el ámbito territorial determinado en una planificación promovida por el citado organismo, mediante la realización de una oferta pública de adquisición a las personas propietarias de los terrenos.

Artículo 7. *Precio.*

El precio de adquisición de los terrenos y, en su caso, de los bienes y derechos asociados a ellos, será el determinado conforme a la normativa de suelo y valoraciones que en cada caso sea de aplicación.

Artículo 8. *De la adquisición por expropiación.*

El IGVS, al amparo del artículo 4 de la Ley 3/1988, de 27 de abril, reguladora de su creación, podrá adquirir suelo mediante expropiación forzosa, por los procedimientos comunes, por los regulados en la legislación urbanística o en cualquier otra de aplicación.

Artículo 9. *Encomiendas de gestión.*

El IGVS podrá encomendar a las sociedades públicas participadas por él o por otros organismos de la Comunidad Autónoma la adquisición de terrenos para destinarlos a suelo empresarial, así como la ejecución de las obras de urbanización, la enajenación de las parcelas y los trabajos precisos para desarrollar dichas actuaciones.

CAPÍTULO II

Enajenación y gravamen del suelo empresarial

Sección 1.ª Procedimiento de enajenación y gravamen

Artículo 10. *Enajenación y gravamen.*

El IGVS, en el ejercicio de sus competencias, podrá enajenar, arrendar, permutar, ceder o constituir derechos de superficie sobre los suelos de su titularidad, así como celebrar cualquier otro contrato admitido por el ordenamiento jurídico.

Artículo 11. *Procedimiento de enajenación.*

1. La enajenación del suelo empresarial, esté o no urbanizado, se realizará a través de un procedimiento de adjudicación por concurso, mediante subasta pública o por adjudicación directa.

2. Las adjudicaciones realizadas por concurso o mediante subasta se regirán por lo estipulado en los correspondientes pliegos de cláusulas generales. La adjudicación le corresponderá a la persona titular de la Dirección General del IGVS.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado segundo de la disposición adicional segunda, la persona titular de la Dirección General del IGVS podrá acordar la adjudicación directa de las parcelas de suelo empresarial cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Que hayan quedado desiertas tras la celebración de un concurso o subasta pública promovidos para su enajenación.

b) Que provengan de operaciones de permuta de suelo.

c) Que hayan sido reservadas para proyectos empresariales singulares, regulados en el artículo 12.

d) Que se adjudiquen a favor de fundaciones públicas autonómicas o a empresas en las que el IGVS, la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia o alguna otra entidad de su sector público autonómico participe en su capital.

e) Que hayan sido reservadas por el procedimiento establecido en el Registro de Demandantes de Suelo Empresarial.

f) Que provengan de compromisos recogidos en escritura pública en el momento de compraventa de parcelas de fases o polígonos anteriores o sean lindantes con otras de fases o polígonos anteriores, siempre que sean necesarias para la expansión empresarial del/de la adjudicatario/a de estas.

g) Que estén incluidas en la declaración de un proyecto industrial estratégico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42.1.g) de la Ley 13/2011, de 16 de diciembre, reguladora de la política industrial de Galicia.

Artículo 12. *Proyectos empresariales singulares.*

1. Se entienden por proyectos empresariales singulares aquellos que justifiquen el carácter estratégico de su actividad o localización en la política económica o las especiales necesidades de suelo por la actividad a desarrollar.

2. Los proyectos empresariales singulares se declararán por la Presidencia del IGVS, a propuesta de la Dirección General y tras los informes técnicos oportunos, y podrán comprender ámbitos de suelo empresarial urbanizado, pendiente de urbanizar o ambos tipos.

3. Se podrá reservar suelo empresarial para ser destinado a proyectos empresariales singulares antes o durante las obras de urbanización del polígono y, en todo caso, antes de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la división material del parque empresarial, cuando así se justifique por las características especiales que debe reunir la parcela para desarrollar la actividad empresarial de que se trate.

Excepcionalmente, podrá hacerse con posterioridad a la citada urbanización, siempre que la declaración de proyecto empresarial singular no implique la necesidad de una modificación sustancial de la urbanización, o que la misma sea asumida por la persona solicitante de la reserva.

4. La reserva tendrá que ser garantizada, en la forma y plazo que se indique en la declaración de proyecto empresarial singular, mediante depósito de, por lo menos, un diez por ciento (10%) del precio estimado de la parcela, excepto que la declaración del proyecto singular implique modificación de la ordenación urbanística o del proyecto de urbanización del polígono, en cuyo caso el depósito en concepto de garantía deberá ser de, por lo menos, el veinticinco por ciento (25%) del precio estimado de la parcela. Este importe será devuelto en el momento de elevación la escritura pública.

Artículo 13. *Precio de venta.*

1. Para determinar el precio de venta del suelo empresarial será necesario realizar un estudio económico para cada actuación, que deberá tener en cuenta el fin social de la enajenación, la repercusión del impulso de la actividad económica de la zona, la inversión inicialmente realizada y los precios de mercado en el área de influencia. Para establecer el

precio de cada una de las parcelas resultantes se deberá tener en cuenta, entre otros factores, su accesibilidad, situación, superficie, configuración, forma y uso.

2. En el supuesto de que resulten parcelas vacantes tras la realización de un procedimiento de adjudicación con publicidad previa, la persona titular de la Dirección General del IGVS podrá establecer una o sucesivas minoraciones del precio inicialmente establecido para cada una de ellas, cuando así se requiera por el impulso de la actividad económica, el fin social de la actuación, la inexistencia de demandas de parcelas en la zona o el precio de mercado de las existentes sea inferior al precio inicialmente fijado. En el supuesto de producirse esta minoración deberá iniciarse un nuevo procedimiento de adjudicación.

3. En el caso de proyectos empresariales singulares, el precio definitivo y las condiciones de pago de la parcela o parcelas deberán ser fijadas por la Presidencia del IGVS a propuesta de la Dirección General. Para establecer dicho precio se deberán tener en cuenta las inversiones inicialmente realizadas y los previstos que puedan ser repercutibles, las peculiaridades del proyecto, la influencia en la economía de la zona y la superficie demandada.

4. El consejo rector del IGVS, a propuesta de su presidencia, y previo informe favorable de la Dirección General de Planificación y Presupuestos de la Consellería de Hacienda, podrá aprobar bonificaciones de los precios de venta del suelo empresarial de titularidad del citado organismo, en el Marco de programas o iniciativas dirigidas al fomento del emprendimiento y la competitividad económica o al desarrollo empresarial o industrial de Galicia.

Los nuevos precios de venta serán de aplicación directa, sin necesidad de un procedimiento previo de adjudicación, a los terrenos que sean objeto de las referidas bonificaciones.

Artículo 14. *Permuta.*

1. La persona titular de la Dirección General del IGVS podrá acordar la permuta de terrenos en función de las necesidades específicas del organismo cuando, por razones debidamente justificadas en el expediente, resulte conveniente para el interés público y la diferencia de valor entre los bienes o derechos que se trate de permutar, según tasación, no fuera superior al 50 % de los que lo tengan mayor. Si la diferencia fuera mayor, el expediente se tramitará cómo adquisición o enajenación, según el caso, con pago de parte del precio en especie.

2. La diferencia de valor entre los bienes a permutar puede ser pagada en metálico o mediante la entrega de otros bienes o derechos de naturaleza distinta.

Artículo 15. *Cesión gratuita.*

La persona titular de la Dirección General del IGVS podrá realizar una cesión gratuita del suelo empresarial a favor de entidades públicas que tengan como finalidad el establecimiento de servicios públicos y la creación de dotaciones y equipamientos públicos, previa autorización del Consello de la Xunta de Galicia.

Artículo 16. *Formalización de las adjudicaciones.*

Las adjudicaciones se realizarán mediante resolución administrativa de la persona titular de la Dirección General del IGVS y se formalizarán en escritura pública, previo pago del precio o, en su caso, tras la constitución de la garantía del pago aplazado.

Artículo 17. *Otras formas de explotación.*

Los negocios jurídicos patrimoniales que se puedan establecer sobre los terrenos o el suelo empresarial del IGVS, distintos de los regulados en los artículos anteriores, se acordarán por resolución de la persona titular de la Dirección General del organismo y se regirán por lo establecido en los correspondientes pliegos de cláusulas.

Artículo 18. *Deberes de la persona adjudicataria.*

Los deberes de la persona adjudicataria serán establecidos en el correspondiente pliego de cláusulas generales o, en su caso, en la resolución de adjudicación dictada por la persona titular de la Dirección General del IGVS y tendrán en cuenta las características de cada actuación y la normativa que le sea de aplicación.

Sección 2.ª Pago

Artículo 19. *Pago.*

El pago se realizará en los plazos y condiciones establecidos en los pliegos o en la resolución de adjudicación dictada por la persona titular de la Dirección General del IGVS.

Artículo 20. *Flexibilización de los medios de pago del suelo público.*

1. El IGVS podrá acordar con promotores públicos o privados fórmulas de pago del suelo alternativas al pago anticipado, tales como aplazamientos de pago, permuta de suelo por edificación y, en general, todas aquellas fórmulas previstas por el ordenamiento jurídico vigente que permitan flexibilizar el acceso al suelo.
2. Estas fórmulas se determinarán en los correspondientes pliegos de cláusulas generales, en los casos de concurso, o subasta y por resolución de la persona titular de la Dirección General del IGVS, en el caso de adjudicación directa.

Disposición adicional primera. *Actuaciones excluidas del ámbito de aplicación del decreto.*

Se exceptúan de la aplicación del presente decreto aquellas actuaciones en las que el IGVS no sea el único promotor.

Disposición adicional segunda. *Fincas rústicas que queden como restos sobrantes o excluidas del parque empresarial.*

1. Si una vez ejecutado el parque empresarial resultaran fincas rústicas sobrantes que no lleguen a constituir una superficie económicamente explotable y no sean susceptibles de prestar una utilidad para los fines del IGVS, así como de resultar fincas excluidas del parque empresarial por cualquiera motivo, podrán adjudicarse directamente a las personas propietarias lindantes. En el supuesto de que haya varias personas lindantes interesadas en la adquisición de estas fincas, se adjudicarán a quien haga la oferta económica más ventajosa.
2. En el supuesto de que no existan personas vecinas, se procederá a su adjudicación a través de concurso o mediante subasta pública, pudiendo adjudicarse directamente si resultan vacantes tras la celebración del concurso o subasta.

Disposición transitoria única. *Parcelas vacantes en procedimientos de adjudicación realizados conforme a normativas anteriores.*

Lo dispuesto en el presente decreto será de aplicación a las parcelas de suelo empresarial del IGVS que hayan resultado vacantes en procedimientos de adjudicación realizados conforme a normativas anteriores.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas las disposiciones contenidas en el título IV del Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el IGVS en lo que afecten al suelo empresarial, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan al establecido en este decreto.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo normativo.*

Se faculta a la persona titular de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, para dictar y modificar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

§ 7

Decreto 108/2012, de 29 de marzo, por el que se regula el Registro de Demandantes de Suelo Empresarial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma de Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 69, de 11 de abril de 2012
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOG-g-2012-90259

El presente decreto, por el que se regula el Registro de Demandantes de Suelo Empresarial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma de Galicia, se dicta con la finalidad de que aquellos organismos o entidades pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Galicia que tienen entre sus funciones o fines sociales la promoción de suelo empresarial puedan planificar sus actuaciones atendiendo a las necesidades reales de la demanda y a criterios de racionalidad, eficacia y optimización de recursos. Por este motivo, los referidos órganos o entidades precisan de instrumentos que les proporcionen la información adecuada acerca de la demanda de suelo empresarial en cada ayuntamiento o comarca, con el fin de poder atender esta demanda de conformidad con los principios antes citados.

La Ley 3/1998, de 27 de abril, de creación del Instituto Gallego de la Vivenda y Suelo (IGVS) establece en su artículo 4, entre las funciones del IGVS, la de elaborar y proponer a la Consellería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas (hoy Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras) los planes y programas en materia de vivienda y suelo. Además, el precitado precepto señala como funciones del IGVS la de proponer la elaboración de disposiciones para el establecimiento, el desarrollo y la gestión de la política de vivienda y suelo, y realizar estudios sobre oferta y demanda de viviendas y suelo.

El Decreto 167/2008, de 3 de julio, declara medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración de la Xunta de Galicia las cuatro sociedades anónimas de gestión urbanística de Galicia (Xestur Coruña, S.A., Xestur Lugo, S.A., Xestur Ourense, S.A. y Xestur Pontevedra, S.A.). Asimismo, estas sociedades públicas tienen dentro de su objeto social la realización de las actividades dirigidas a la promoción y gestión de suelo empresarial.

El Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo establece en su artículo 91 que la enajenación del suelo empresarial promovido por dicho organismo se efectuará por el IGVS o por las empresas públicas en cuyo capital participe el IGVS y entre cuyo objeto figure la creación de suelo industrial, después de la suscripción de los convenios o encomiendas de gestión a tal efecto precisos.

La Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras aprobó las directrices de ordenación del territorio, y el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo está elaborando un nuevo Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de la Comunidad Autónoma de Galicia, y ambos constituirán los instrumentos de planificación y ordenación de las áreas de

suelo empresarial de promoción autonómica. En el marco de los ámbitos de suelo industrial establecidos en el instrumento antes citado, el presente decreto pretende servir de instrumento para acomodar las actuaciones que se emprendan a las necesidades reales de la demanda de suelo empresarial.

En síntesis, el presente decreto responde, en definitiva, a la necesidad de dotar al IGVS y a las sociedades públicas adscritas al mismo, que tienen dentro de su objeto social la promoción y gestión de suelo empresarial de un instrumento idóneo que permita llevar a cabo sus actuaciones en aquellos lugares donde no hay suelo empresarial o está agotado o ya ejecutado, adecuándose a las necesidades reales de la demanda de suelo empresarial y actuando en esta labor de conformidad con los principios de racionalidad, eficacia y optimización de los recursos públicos. A su vez, permite a los/las demandantes de suelo empresarial disponer de un canal por el que transmitir sus demandas, de manera que las actuaciones que se lleven a cabo en materia de promoción de suelo empresarial respondan a las necesidades manifestadas por las personas empresarias y permitan adecuarse a las mismas, ejecutando actuaciones donde verdaderamente sean necesarias y con las características que los/las demandantes precisen para sus empresas.

Una vez iniciada la actuación, las empresas que se hubiesen inscrito en ella, y después de formalizar un compromiso de compra con el promotor, tendrán derecho a la adjudicación directa de la superficie de suelo solicitada y a una bonificación del 5% del precio definitivo de la parcela. Además, la persona solicitante tendrá derecho a renunciar a la adjudicación y a que se le devuelvan las cantidades ingresadas con los correspondientes intereses legales generados hasta la fecha de devolución, cuando el precio definitivo resultase superior en más de un 20% al fijado con carácter mínimo estimativo.

En virtud de lo anterior, a propuesta del conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, y después de la deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día veintinueve de marzo de 2012,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. Este decreto tiene por objeto crear y regular el Registro de Demandantes de Suelo Empresarial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. A estos efectos, se entenderá por suelo empresarial de promoción pública aquel cuya promoción se lleva a cabo por los organismos o entidades pertenecientes a la Comunidad Autónoma que tengan entre sus funciones o fines sociales la promoción de suelo empresarial.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Este decreto será de aplicación a las actuaciones incluidas en el Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de la Comunidad Autónoma de Galicia que aún no fueron iniciadas, o a las que se acuerden iniciar al amparo de los planeamientos municipales en aquellos ayuntamientos que carezcan de actuaciones de suelo empresarial, o en los que, contando con tales actuaciones, no dispongan de superficie industrial libre o la existente sea insuficiente o inadecuada para las necesidades previstas.

Artículo 3. *Naturaleza del registro.*

El registro tendrá carácter administrativo y será público.

Artículo 4. *Órgano responsable.*

El órgano responsable del registro es la dirección general del IGVS, ante la que se ejercerán los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos personales.

Artículo 5. *Información.*

Con el fin de facilitar a la ciudadanía el conocimiento sobre los requisitos y funcionamiento del registro, el IGVS adoptará las medidas oportunas para disponer de la información necesaria en las sociedades públicas adscritas al mismo, en las áreas provinciales y en los servicios centrales del IGVS, en la página web del citado organismo y en el teléfono número 981 54 19 15.

Artículo 6. *Protección de datos.*

1. Los datos del registro podrán ser comunicados a otras administraciones públicas o entidades cuando estas sean responsables de un procedimiento de adjudicación de suelo de promoción pública.
2. En todo caso, la comunicación o cesión de datos del Registro de Demandantes de Suelo Empresarial de Promoción Pública a terceros tendrá lugar conforme a lo establecido en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

Artículo 7. *Estructura del registro.*

El registro estará estructurado por actuaciones, de forma que facilite el conocimiento de la demanda real de suelo empresarial para cada una de las áreas empresariales o actuaciones señaladas en el artículo 2.

CAPÍTULO II

La inscripción en el registro

Artículo 8. *La inscripción.*

1. Se podrán inscribir todos los/las demandantes de suelo empresarial de promoción pública en aquellas actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación señalado en el artículo 2 del presente decreto.
2. En todo caso, no es necesaria la inscripción para aquellos demandantes de suelo empresarial que se encuentren en alguno de los supuestos previstos en las letras b), d), e) y f) del artículo 92.5 del Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Además, tampoco será necesaria la inscripción para aquellos demandantes de suelo empresarial en actuaciones ya ejecutadas o en ejecución, que tengan suelo disponible y éste sea suficiente para las necesidades del demandante.

Artículo 9. *Condiciones de la inscripción.*

1. Podrán solicitar la inscripción como demandantes de suelo empresarial las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas que pretendan desarrollar una actividad empresarial y estén interesadas en acceder a una superficie de suelo empresarial de promoción pública dentro del ámbito de aplicación previsto en el presente decreto.
2. La inscripción de la persona solicitante deberá especificar, además de la actuación donde pretende implantarse, al menos, el ayuntamiento, la superficie que se solicita, la actividad que se pretende desarrollar en las mismas, los puestos de trabajo que se proyecta crear, así como el plazo en el que se prevé poder iniciar las obras una vez realizada la puesta a disposición de los terrenos.
3. La inscripción en el registro con carácter previo a la resolución de inicio de la actuación y la posterior formalización del compromiso de compra dará derecho a la adjudicación directa de la superficie de suelo solicitada y reservada.

Artículo 10. *Apertura del registro.*

1. El Registro de Demandantes de Suelo Empresarial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma se abrirá respecto a cada actuación de que se trate, por resolución del director o directora general del IGVS, en el momento en que esté aprobado definitivamente el Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia.

2. Asimismo, por resolución del director o directora general del IGVS, se podrá acordar la apertura del Registro de Demandantes de Suelo Empresarial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma para actuaciones no contempladas en el Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de la Comunidad Autónoma de Galicia, siempre que las mismas estén previstas en los correspondientes planeamientos municipales.

3. En el momento en que se acuerde la apertura del Registro, se fijará un precio mínimo estimado del suelo que resulte de la actuación. Este precio tendrá carácter meramente estimativo, sin que se fije definitivamente el mismo hasta que se concluyan las obras de urbanización. No obstante, si el precio definitivo resultara superior en más de un 20% al fijado con carácter mínimo estimado, la persona tendrá derecho a renunciar a su solicitud de adjudicación y a que se le devuelvan las cantidades ingresadas con los correspondientes intereses legales generados hasta la fecha de devolución.

Artículo 11. *Procedimiento de inscripción.*

1. Las solicitudes de inscripción en el Registro de Demandantes de Suelo Empresarial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma se presentarán debidamente cubiertas en el modelo oficial que se adjunta como anexo a este decreto, el cual deberá venir acompañado de la documentación especificada en dicho anexo según sea la persona solicitante física o jurídica.

2. Las solicitudes se presentarán en las oficinas del Registro del IGVS, de sus áreas provinciales o en sus servicios centrales, o en cualquiera de los registros u oficinas previstos en el artículo 38.4.º de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común(*), y durante el plazo que se determine en la resolución del director o directora general del IGVS por la que se proceda a la apertura del Registro para la actuación de que se trate, según lo establecido en el artículo anterior.

Asimismo, su presentación podrá hacerse a través de la sede electrónica de la Xunta de Galicia en la dirección https://sede.xunta.es, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Orden de 15 de septiembre de 2011, de la Consellería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la puesta en funcionamiento de la sede electrónica de la Xunta de Galicia.

3. Examinadas las solicitudes presentadas, cuando existan defectos enmendables se requerirá al/la interesado/a para que en un plazo de diez días enmiende la falta o presente los documentos preceptivos. En el caso de no hacerlo así, se le tendrá por desistido/a de su petición.

4. El IGVS podrá solicitar cuantos documentos complementarios estime necesarios para la comprobación de los datos aportados.

(*)Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Ref. BOE-A-1992-26318. queda derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.; no obstante, las previsiones relativas al registro electrónico de apoderamientos, registro electrónico, registro de empleados públicos habilitados, punto de acceso general electrónico de la Administración y archivo único electrónico producirán efectos a los dos años de la entrada en vigor de la Ley.

Artículo 12. *Cuotas de inscripción y reserva de suelo.*

1. La persona solicitante deberá abonar, en concepto de cuota de inscripción y reserva de suelo, un importe de 1 euro por cada metro cuadrado de superficie solicitada, con un mínimo de 1.000 euros, cuando la superficie sea hasta 15.000 m^2. Para solicitudes de mayor superficie, la cantidad anterior se incrementará en 0,50 euros por metro cuadrado de la superficie que exceda de aquella. La cuantía correspondiente deberá ser ingresada en la cuenta que el IGVS mantiene abierta en la entidad Banco Pastor, cuenta n.º 0072 0134 48 0000112798.

La referida cuantía también podrá ser abonada por cualquiera de las formas establecidas en el artículo 96 del Real decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de contratos del sector público (TRLCSP).

A tal fin, se aportará con la solicitud copia del resguardo bancario que acredite dicho ingreso, o copia del documento que acredite el abono por cualquier otra forma prevista en la Ley de contratos del sector público (TRLCSP).

2. La cantidad ingresada por la persona solicitante en concepto de cuota de inscripción y reserva de suelo servirá como garantía o fianza del mantenimiento de su solicitud, por lo que, en caso de que la persona solicitante desista de su solicitud antes del transcurso del plazo de 1 año, contado desde su presentación, perderá la cantidad ingresada.

3. Para el caso de que en el plazo de 1 año, contado desde la notificación de la resolución administrativa de inscripción de la solicitud, no se acuerde el inicio de la actuación objeto de la solicitud conforme a lo señalado en el artículo 18, la persona solicitante podrá reclamar la devolución de la cuota de inscripción y reserva de suelo correspondiente, incrementada, en su caso, en la cuantía correspondiente a la variación experimentada por el índice de precios al consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística para el período de tiempo transcurrido desde el ingreso de la citada cuota hasta su devolución.

4. Para el caso de que se haga efectiva la formalización de compromiso de compra de suelo empresarial con la persona solicitante, el IGVS le devolverá el importe de la cuota total de inscripción después de su firma. En su caso, y siempre que la persona solicitante dé su consentimiento, la cuota total de inscripción del registro formará parte de las cantidades anticipadas a cuenta del precio total estimado.

Artículo 13. *Resolución de inscripción.*

1. La inscripción en el registro, su denegación o, en su caso, el archivo de la solicitud de inscripción se acordará mediante resolución del director o directora general del IGVS, que será dictada en el plazo de tres meses desde la fecha de presentación y será notificada a la persona solicitante.

2. La resolución indicará, al menos, la actuación elegida, la superficie solicitada, así como el tipo de actividad que se pretende implantar.

3. Con las limitaciones señaladas en el artículo 20 del presente decreto, la antigüedad en la inscripción dará preferencia para la elección de su parcela.

Artículo 14. *Vigencia de la inscripción.*

1. La inscripción en el registro tendrá una vigencia de un año desde la resolución administrativa de inscripción, en la cual figurará expresamente la fecha de finalización de dicho plazo.

2. En el período de los tres meses anteriores a la fecha de finalización del plazo, el demandante podrá solicitar la renovación de la inscripción. En el caso de no dictarse la resolución denegatoria de la inscripción, el demandante entenderá estimada su solicitud de renovación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 43.2.º de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común(*).

En el caso de renovación, se mantendrá el ingreso de la cuota de inscripción inicial.

3. En todo caso, el registro sólo conservará su vigencia en cada una de las actuaciones que se vayan a desarrollar hasta la resolución de inicio de la actuación prevista en el artículo 18 del presente decreto.

(*)Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Ref. BOE-A-1992-26318. queda derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.; no obstante, las previsiones relativas al registro electrónico de apoderamientos, registro electrónico, registro de empleados públicos habilitados, punto de acceso general electrónico de la Administración y archivo único electrónico producirán efectos a los dos años de la entrada en vigor de la Ley.

Artículo 15. *Actualización de datos.*

1. Las personas solicitantes deberán comunicar al registro cualquier modificación de los datos aportados con la solicitud inicial.

2. Cuando la persona demandante no hubiese comunicado las modificaciones, éstas no serán tenidas en cuenta a efectos de adjudicaciones futuras.

Artículo 16. *Baja en el registro.*

Son causas de baja en el registro las siguientes:

a) Haber desistido de la solicitud.
b) La falta de formalización del compromiso de compra previsto en el artículo 19 por causa imputable a la persona solicitante.
c) Incurrir en falsedad u ocultación en los datos que se aportan al registro.
d) Falta de solicitud de renovación de la inscripción al finalizar el plazo de vigencia.

CAPÍTULO III

Criterios a aplicar en el desarrollo de actuaciones de suelo empresarial de promoción pública

Artículo 17. *Ejecución de actuaciones de suelo empresarial.*

1. El IGVS o las entidades instrumentales adscritas al mismo tendrán en cuenta los datos de la demanda de suelo empresarial que resulten del registro para priorizar las actuaciones que deberán emprender para la creación de suelo empresarial.
2. A estos efectos, se considerará como indicio de suficiente demanda de suelo empresarial las solicitudes de, al menos, el 30% de la superficie lucrativa de la actuación prevista o de la fase correspondiente en caso de que así estuviese contemplada, sin que la superficie resultante de la aplicación de este porcentaje pueda ser inferior a 15.000 m^2.
3. El IGVS o las entidades instrumentales adscritas al mismo, en función de los datos antes referidos, establecerán las prioridades y plazos de las actuaciones a acometer en materia de suelo empresarial.

Artículo 18. *Inicio de la actuación.*

1. El desarrollo de cada una de las actuaciones se iniciará por resolución del director o directora general del IGVS, previa propuesta, en su caso, del Consejo de Administración de las sociedades públicas adscritas al mismo.
2. La resolución de inicio contendrá la identificación de la actuación y fijará los criterios que se tendrán en cuenta para la adjudicación de las parcelas.
3. Con carácter previo a la resolución de inicio de la actuación, el IGVS exigirá a las personas solicitantes, en el plazo que a tal efecto se indique, que dupliquen la cuota de inscripción referida en el artículo 12. De no hacer efectiva la cantidad requerida en el plazo estipulado, la persona solicitante perderá las cantidades ingresadas con anterioridad.

Artículo 19. *Formalización del compromiso de compra y entrega de cantidades a cuenta.*

1. Una vez aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico o el instrumento de ordenación del territorio correspondiente de cada actuación, el IGVS o las entidades instrumentales adscritas al mismo exigirán a las personas solicitantes la formalización de compromiso de compra de la superficie de suelo solicitada, con las garantías que luego se indican.
2. Si la persona solicitante no formaliza dicho compromiso de compra con el IGVS o las entidades instrumentales adscritas al mismo en el plazo que se indique, perderá todas las cantidades ingresadas hasta el momento.
3. Para la formalización del compromiso de compra, el IGVS o las entidades instrumentales adscritas al mismo percibirán de las personas compradoras, cantidades anticipadas a cuenta del precio total estimado de la futura o futuras parcelas. Las cuantías y condiciones de entrega de estas cantidades se determinarán mediante resolución del director o directora general del IGVS, y serán comunes para todas las actuaciones.
4. Siempre que se reciban cantidades a cuenta de las parcelas, deberán señalarse en el pacto suscrito las características esenciales de situación dentro del entorno, la superficie aproximada y el precio mínimo estimado de venta en el que se considera que podrá ofrecerse finalmente la misma. Igualmente, deberán constar las fechas estimadas de inicio y final de obra.

5. En caso de que la compraventa finalmente se perfeccione, las cantidades abonadas por el interesado en la adquisición de la parcela se considerarán, en todo caso, como cantidades adelantadas a cuenta del precio total de la misma, incluida, en su caso, la cuota total de inscripción en el registro.

6. Si durante la ejecución de la actuación, la persona demandante que suscribió el acuerdo con el IGVS o con las entidades instrumentales adscritas al mismo, incumpliese los deberes establecidos o renunciase a la parcela o parcelas, o bien, si ya iniciado el proceso de venta, decidiera no formalizar la escritura de compraventa dentro del plazo establecido, perderá todas las cantidades abonadas con anterioridad.

7. No obstante, se procederá la devolución de las cantidades anticipadas con los correspondientes intereses legales, cuando no se pudiera formalizar la escritura de compraventa dentro del plazo previsto por causa imputable al IGVS o a las entidades instrumentales adscritas al mismo, o cuando el precio definitivo resultara superior en más de un 20% al fijado con carácter mínimo estimativo, conforme a lo señalado en el artículo 10.3.

CAPÍTULO IV

Adjudicación de las parcelas

Artículo 20. *Adjudicación.*

1. El IGVS o las sociedades públicas de gestión urbanística adscritas a aquel adjudicarán directamente las parcelas a los que figuren inscritos en el Registro de Demandantes de Suelo Empresarial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma de Galicia, otorgándole preferencia a la antigüedad de la inscripción y de conformidad con los criterios que se determinen en la resolución de inicio de la actuación, en la que, en todo caso, deberán tener prioridad sobre cualquier otra circunstancia los proyectos empresariales singulares declarados al amparo de lo previsto en el Decreto 253/2007, de 13 de septiembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el IGVS.

2. La adjudicación directa deberá recoger el precio definitivo, la forma de pago, incluyendo el IVA correspondiente de toda la operación, las obligaciones del/de la adjudicatario/a, las penalizaciones a que puede ser sometido/a, las garantías y el derecho al tanteo y retracto del IGVS o de las entidades instrumentales adscritas al mismo.

3. Las parcelas de cada actuación que no sean adjudicadas por falta y/o renuncia de personas inscritas se regirán para su adjudicación y enajenación por lo previsto en el Decreto 253/2007, de 13 de septiembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el IGVS.

Artículo 21. *Precio de enajenación.*

1. Con el final de las obras, y con carácter previo a la firma de la escritura de compraventa, se producirá una regularización del precio final de la parcela, determinándose en ese momento el precio definitivo de la misma.

2. El IGVS o las entidades instrumentales adscritas al mismo le aplicarán al precio definitivo una bonificación consistente en un descuento de un 5% por ser adjudicatario/a por el procedimiento de este registro.

Disposición transitoria única. *Actuaciones con planeamientos en tramitación.*

Por resolución del director o directora general del IGVS podrá acordarse la apertura del registro para cada una de las actuaciones que a la fecha de entrada en vigor del presente decreto estén en tramitación o ejecución, una vez que el instrumento urbanístico o de ordenación del territorio sea aprobado definitivamente.

Disposición final primera.

Se modifica el artículo 91.1.º del Decreto 253/2007, de 13 de septiembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el IGVS, que queda redactado de la siguiente manera:

«1. El precio de venta del suelo empresarial regulado en este capítulo se determinará, partiendo del fin social de la enajenación, y considerando inicialmente la inversión realizada. Para establecer el precio de cada una de las parcelas resultantes de una determinada actuación, se deberán tener en cuenta, entre otros factores, su accesibilidad, situación, superficie, forma y uso.

Si, tras celebrar dos procedimientos de adjudicación a través de concurso y transcurrido más de un año desde el último procedimiento aún resultaran parcelas pendientes de adjudicar de una determinada actuación, la Dirección General del IGVS podrá establecer una minoración del precio inicialmente establecido para cada una de las parcelas pendientes de venta. En el caso de producirse esta minoración, se deberá iniciar un nuevo procedimiento de adjudicación».

Disposición final segunda.

Se modifica el artículo 92 en los sus puntos 1 y 5 del Decreto 253/2007, de 13 de septiembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el IGVS, con una nueva redacción para los apartados 1 y 5.c) y añadiendo dos nuevas letras g) y h) para los supuestos de adjudicación directa de parcelas. También se añade un nuevo punto 6 a este artículo 92, que queda redactado de la siguiente manera:

«1. La adjudicación de suelo empresarial se realizará a través de concurso, como regla general y, excepcionalmente, mediante adjudicación directa o subasta».

«5.

c) Que las parcelas objeto de adjudicación hubieran sido reservadas para proyectos empresariales singulares.

Esta reserva se podrá hacer antes o, para casos excepcionales, durante las obras de urbanización y, en todo caso, antes de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la división material del parque, cuando así se justifique por las características especiales que debe reunir la parcela para desarrollar la actividad empresarial de que se trate. Se entiende por proyectos singulares aquellos que justifiquen el carácter estratégico de su actividad o localización en la política económica o las especiales necesidades de suelo de la empresa por la actividad desarrollada, y así lo declare la Dirección General del IGVS. La reserva tendrá que ser garantizada mediante depósito de, al menos, un veinticinco por ciento (25%) del precio estimado de la parcela. Esta reserva será devuelta en el momento de elevación a escritura pública».

«g) Que las parcelas objeto de adjudicación hayan sido reservadas por el procedimiento establecido en el Registro de Demandantes de Suelo Empresarial».

«h) Que las parcelas enajenadas provengan de compromisos recogidos en escritura pública en el momento de compraventa de parcelas de fases o polígonos anteriores, las cuáles son necesarias para expansión del adjudicatario/a».

«6. La adjudicación por subasta se podrá efectuar cuando concurra la circunstancia contemplada en el segundo párrafo del artículo 91.1».

Disposición final tercera.

Se faculta a la persona titular de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras para dictar normas complementarias para el desarrollo y aplicación de este decreto.

Disposición final cuarta.

Esta disposición entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

ANEXO I

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS

PROCEDIMIENTO	CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO	DOCUMENTO
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE SUELO EMPRESARIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA	VI480A	SOLICITUD

DATOS DEL/DE LA SOLICITANTE

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL | DNI/NIF

DIRECCIÓN (calle, número y piso) | LOCALIDAD

CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO

TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO

ENTIDAD BANCARIA | NÚMERO CUENTA BANCARIA (a efectos de devoluciones o pagos)

Y, EN SU REPRESENTACIÓN (tendrá que acreditar documentalmente la representación)

PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NOMBRE | DNI

CARGO

DIRECCIÓN (calle, número y piso) | LOCALIDAD

CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO

TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO

INSCRIPCIÓN

NOMBRE DE LA ACTUACIÓN DONDE SE PRETENDE IMPLANTAR | FECHA DE APERTURA DEL REGISTRO

AYUNTAMIENTO O AYUNTAMIENTOS | PROVINCIA

SUPERFICIE DEMANDADA | IMPORTE DE INSCRIPCIÓN | ACTIVIDAD QUE PRETENDE DESARROLLAR

EMPRESA DE NUEVA CREACIÓN ○ SÍ ○ NO | PUESTOS DE TRABAJO QUE PROYECTA CREAR

PLAZO PREVISTO DE INICIO DE LAS OBRAS (una vez puestos los terrenos a disposición del/de la solicitante)
○ Inmediato ○ Menos de 6 meses ○ Entre 6 y 12 meses ○ Más de 12 meses

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA

Solicitud efectuada por persona física:

- ☐ Copia del resguardo de la transferencia del importe de inscripción.
- ☐ Si procede, copia de alta en el IAE.

Solicitud efectuada por persona jurídica:

- ☐ Copia de la escritura de constitución y modificaciones, en su caso.
- ☐ Copia del resguardo de la transferencia del importe de la inscripción.
- ☐ Declaración responsable sobre la veracidad de los datos relativos a la cuenta bancaria.
- ☐ Copia de alta en el IAE.

* CONTINÚA EN LA SIGUIENTE PÁGINA

DECLARACIÓN

Declaro que todos los datos de la cuenta bancaria que figuran en la solicitud son ciertos.

OTROS DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley orgánica 15/1999, de protección de datos de carácter personal, se informa de que los datos personales recogidos en esta solicitud se incorporarán a un fichero para su tratamiento con la finalidad de gestionar este procedimiento. Usted puede ejercer el derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición previsto en la ley, mediante un escrito dirigido al director general del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo como responsable del fichero.

Autorizo al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, de conformidad con los artículos 2 y 3 del Decreto 255/2008, de 23 de octubre, y la Orden de la Consellería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia, de 7 de julio de 2009, que lo desarrolla, para la consulta de mis datos de identidad en los Sistemas de Verificación de Datos de Identidad del Ministerio de la Presidencia .

○ SÍ ○ NO

LEGISLACIÓN APLICABLE

Decreto 108/2012, de 29 de marzo, por el que se regula el Registro de Demandantes de Suelo Empresarial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma de Galicia.

FIRMA DEL/DE LA SOLICITANTE O PERSONA QUE LO/LA REPRESENTA

Lugar y fecha

_____ , _____ de _____ de _____

Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

§ 8

Decreto 17/2016, de 18 de febrero, por el que se crea y se regula el Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 39, de 26 de febrero de 2016
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOG-g-2016-90319

I

En el marco de lo establecido en los artículos 47 y 149.1.13.ª de la Constitución española, el artículo 27.3 del Estatuto de autonomía de Galicia, aprobado por la Ley orgánica 6/1981, de 6 de abril, atribuye a la Comunidad Autónoma de Galicia la competencia exclusiva en materia de vivienda.

El Parlamento de Galicia aprobó la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, que incluye regulaciones orientadas a garantizar el acceso a la vivienda a quien realmente lo necesita, partiendo de los principios de igualdad y transparencia en el acceso a las viviendas protegidas y a las ayudas públicas, al mismo tiempo que establece medidas que aportan seguridad jurídica al mercado inmobiliario, y garantías a las personas adquirientes y usuarias de las viviendas. En el capítulo IV del título II del citado texto legal se regulan otras actuaciones protegidas en materia de vivienda, entre las que se incluyen medidas dirigidas a impulsar la puesta en el mercado de viviendas en alquiler, con los objetivos prioritarios de movilizar las viviendas vacías y de favorecer el acceso a la vivienda a colectivos singulares, en particular colectivos sociales especialmente desfavorecidos, vulnerables o en situación de exclusión social, mujeres víctimas de violencia de género, personas mayores y personas jóvenes que pretendan acceder a la vivienda por primera vez.

El artículo 17 de la Ley 13/2015, de 24 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, añade una nueva letra m) al artículo 104 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, tipificando como infracción el no inscribir en el censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia las viviendas cuya inscripción sea obligatoria conforme a la regulación del citado censo.

La disposición final primera de la Ley 8/2012, de 29 de junio, habilita al Consello de la Xunta de Galicia para desarrollar reglamentariamente el contenido de la ley y, por lo tanto, para regular el censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia y los supuestos de inscripción obligatoria.

II

El Consello de la Xunta de Galicia aprobó, el 5 de diciembre de 2012, el Programa de realojo de afectados por ejecuciones hipotecarias, que sigue en vigor y que tiene por finalidad dar cobertura a todas las personas que pierdan su única vivienda en un procedimiento de ejecución hipotecaria y tengan unos ingresos ponderados inferiores a 2,5

veces el IPREM. Este programa es complementario de las medidas adoptadas por el Gobierno del Estado dirigidas a paliar las situaciones producidas por las dificultades de pago de las cuotas hipotecarias.

Además, el 8 de abril de 2013 se firmó un convenio entre el Consejo General del Poder Judicial, la Xunta de Galicia y la Federación Gallega de Municipios y Provincias sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social, con el objeto de establecer un protocolo de actuación conjunta.

El día 3 de octubre de 2013, el Consello de la Xunta aprobó el Programa Reconduce con el objeto de apoyar a las personas y familias en riesgo o en situación de desahucio de la vivienda habitual.

El 12 de febrero de 2015, el Consello de la Xunta aprobó el Plan RehaVita, Plan gallego de rehabilitación, alquiler y mejora de acceso a la vivienda 2015-2020, que pretende facilitar el acceso a la vivienda a las familias que más lo necesitan y que incluye una serie de medidas tendentes a reforzar el Programa de realojo de afectados por ejecuciones hipotecarias.

En el marco del citado Plan RehaVita, se firmaron convenios con la Sareb y diversas entidades financieras al objeto de que el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo pueda disponer de viviendas con destino a alquiler social para las personas con mayores dificultades y, de forma especial, para las personas afectadas por ejecuciones hipotecarias.

El plan RehaVita incluye, además, otra medida tendente a evitar desahucios por impago de las rentas de alquiler, como el bono de alquiler social.

En todo caso, como complemento a estos instrumentos, para conseguir una adecuada aplicación de las políticas públicas de vivienda, es necesario disponer de la información oportuna que permita adoptar las medidas adecuadas en cada momento.

A estos efectos, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo gestiona el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, donde deben inscribirse todas las personas interesadas en acceder a la vivienda protegida, siendo así un instrumento válido y veraz para conocer la demanda real de viviendas protegidas en cada localidad, al proporcionar una información actualizada que permite a las administraciones públicas competentes adecuar sus programaciones a la demanda existente.

En los últimos años se ha producido una acumulación de viviendas en manos de las entidades de crédito, por lo que es preciso también disponer de una información fiable de las viviendas vacías propiedad de estas entidades existentes en ayuntamientos de más de 10.000 habitantes que puedan estar en situación de ser habitadas, para analizar las posibilidades de equilibrar la demanda existente con la oferta potencial de vivienda y así establecer una planificación correcta de las actuaciones a realizar, con el objeto, en su caso, de incentivar la incorporación de las viviendas vacías al mercado inmobiliario.

La razón de limitar la obligación de inscripción a los ayuntamientos de más de 10.000 habitantes está fundamentada en los datos de demanda de vivienda existentes en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia que acreditan que son precisamente los que tienen una mayor demanda y, por lo tanto, es en esos ayuntamientos en donde se busca tener un mayor conocimiento del parque residencial existente para poder dar una respuesta adecuada a la demanda. No obstante, se posibilita también la inscripción voluntaria de las viviendas vacías que no pertenezcan a las personas obligadas a inscribirlas o estén situadas en ayuntamientos con una población igual o inferior a 10.000 habitantes.

En este contexto, el presente decreto pretende habilitar los mecanismos para disponer de la diagnosis correcta de las viviendas vacías que son propiedad de las entidades de crédito, de sus filiales inmobiliarias y de las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria que están situadas en las localidades con mayor demanda de vivienda de Galicia.

Por último, el decreto prevé medidas dirigidas a favorecer el uso efectivo de estas viviendas, principalmente por aquellas personas que tienen mayores dificultades para acceder a la vivienda.

III

El presente decreto se estructura en tres capítulos, dos disposiciones adicionales, una transitoria y dos disposiciones finales.

El capítulo I, con el nombre de «Disposiciones generales», regula el objeto del presente decreto y define qué se debe entender por viviendas vacías.

El capítulo II, denominado «Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia», recoge en cinco secciones el ámbito territorial y objetivo, la finalidad, el órgano responsable y la organización del censo, definiendo su estructura y asientos, y el procedimiento de inscripción, que se realiza a través de una solicitud, contemplando también la inscripción obligatoria y la voluntaria, los plazos, su modificación y cancelación, así como las correspondientes notificaciones.

El capítulo III, bajo la rúbrica «Medidas para favorecer la ocupación de las viviendas vacías inscritas en el censo», establece una previsión que incide en el actual contexto económico, en el que coexisten, de un lado, un stock de viviendas vacías y, al mismo tiempo, unidades convivenciales que demandan vivienda en condiciones accesibles. Esta previsión posibilita la intermediación del IGVS para favorecer la ocupación de la vivienda a precios similares a los de las viviendas protegidas.

La disposición transitoria establece el plazo para la inscripción de las viviendas que se encuentren vacías a la entrada en vigor del presente decreto.

En virtud de lo dispuesto en los artículos 4.6, 37.1.a) y 37.2 de la Ley 1/1983, de 22 de febrero, de normas reguladoras de la Xunta de Galicia y de su Presidencia, a propuesta de la conselleira de Infraestructuras y Vivienda, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día dieciocho de febrero de dos mil dieciséis, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este decreto tiene por objeto crear y regular el Censo de Viviendas Vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Artículo 2. *Vivienda vacía.*

A los efectos de este decreto, se entiende por vivienda vacía aquella que no sea ocupada por su propietario y en la que, además, no exista una persona usuaria que disponga del correspondiente título que le dé derecho a su ocupación.

CAPÍTULO II

Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 3. *Ámbito objetivo y territorial del Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia.*

1. Deberán inscribirse en este censo todas las viviendas vacías que formen parte de edificios de tipología residencial colectiva o de complejos inmobiliarios situados en ayuntamientos de más de 10.000 habitantes de la Comunidad Autónoma de Galicia, siempre que sean propiedad de entidades de crédito, de sus filiales inmobiliarias o de las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, con independencia de donde se encuentre el domicilio social de sus titulares.

A los efectos de lo previsto en el párrafo anterior, se tomarán como referencia las últimas cifras oficiales de población, a 1 de enero de cada año, aprobadas por el correspondiente real decreto.

2. Asimismo, podrán inscribirse aquellas viviendas vacías que, no siendo de inscripción obligatoria, estén situadas en el territorio de la Comunidad Autónoma y lo soliciten sus titulares, incluyendo las viviendas vacías propiedad de las administraciones públicas.

3. El censo será único para toda la Comunidad Autónoma de Galicia.

Artículo 4. *Finalidad.*

El censo tiene como finalidad servir de instrumento para que el órgano competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia disponga de información adecuada en relación con el estado de ocupación del parque de viviendas de Galicia, al objeto de realizar la planificación social de la política de vivienda.

Artículo 5. *Órgano responsable.*

1. El órgano responsable del Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia es la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (en adelante, IGVS).

2. Corresponde a la persona titular de la Dirección General del IGVS dictar las resoluciones de inscripción, modificación y cancelación de la inscripción en el Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia. Estas resoluciones pondrán fin a la vía administrativa.

Sección 2.ª Organización del censo

Artículo 6. *Estructura del censo.*

El censo consta de dos secciones:

a) Sección 1.ª Viviendas de inscripción obligatoria: se inscribirán en esta sección todas las viviendas que, de conformidad con el artículo 3.1, deban constar en el censo.

b) Sección 2.ª Viviendas de inscripción voluntaria: en esta sección podrán inscribirse aquellas viviendas vacías cuya inscripción no sea obligatoria, siempre y cuando así lo soliciten sus titulares.

Artículo 7. *Asientos.*

1. Las secciones se llevarán por asientos.

2. En cada asiento constará la dirección de la vivienda, su superficie, mes y año de última ocupación, fecha de la licencia de primera ocupación y, en su caso, del certificado de eficiencia energética. También se hará constar el nombre y la dirección o domicilio social de la persona titular, así como cualquier otro dato que la persona titular considere relevante o sea de interés en relación con el grado de mantenimiento y conservación de las viviendas.

Sección 3.ª Procedimiento de inscripción

Artículo 8. *Procedimiento para la inscripción obligatoria de viviendas.*

1. La inscripción obligatoria se realizará mediante la presentación de una solicitud.

2. La presentación de la solicitud únicamente podrá realizarse por medios electrónicos, a través del formulario electrónico normalizado disponible desde la sede electrónica de la Xunta de Galicia, https://sede.xunta.es, de acuerdo con lo establecido en los artículos 27 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso de los ciudadanos a los servicios públicos, y 24 del Decreto 198/2010, de 2 de diciembre, por el que se regula el desarrollo de la Administración electrónica en la Xunta de Galicia y en las entidades de ella dependientes.

3. La solicitud se ajustará al modelo normalizado que figura como anexo I a este decreto, junto con el que se deberá acompañar la siguiente documentación:

a) Acreditación de la representación de la persona que actúe en el nombre de la entidad propietaria de la/s vivienda/s.

b) Anexo II, debidamente cubierto.

c) Copia debidamente compulsada de la solicitud de inscripción en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia dependiente del Instituto Energético de Galicia, en el supuesto de que no esté registrado (de estarlo, se indicará el número de registro en el anexo II).

d) Documentación relativa a cualquier otro dato que la persona titular quiera hacer constar en la inscripción por considerarlo relevante o de interés en relación con el grado de mantenimiento y conservación de las viviendas.

4. La documentación complementaria se presentará electrónicamente, utilizando cualquier procedimiento de copia digitalizada del documento original. En este caso, las copias digitalizadas presentadas garantizarán la fidelidad con el original, bajo la responsabilidad de la persona solicitante o, en su caso, de su representante. La Administración podrá requerir la exhibición del documento original para el cotejo de la copia electrónica presentada, según lo dispuesto en los artículos 35.2 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos, y 22.3 del Decreto 198/2010, de 2 de diciembre, por el que se regula el desarrollo de la Administración electrónica en la Xunta de Galicia y en las entidades de ella dependientes.

5. Si la solicitud de inscripción no está debidamente cubierta, o no va acompañada con los documentos indicados en este artículo, se requerirá a la persona interesada para que en un plazo de 10 días subsane la solicitud o acompañe los documentos preceptivos, con arreglo a lo previsto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. Las solicitudes que reúnan los requisitos establecidos darán lugar a la correspondiente resolución de inscripción obligatoria en el Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia.

6. Corresponde a la persona titular de la Dirección General del IGVS dictar la resolución de inscripción obligatoria en el Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia, que pondrá fin a este procedimiento. Dicha resolución será notificada a la persona interesada.

Artículo 9. *Procedimiento para la inscripción voluntaria de viviendas.*

1. En el caso de inscripción voluntaria, las personas propietarias, a efectos de su inscripción en el censo, deberán presentar una solicitud de inscripción.

2. La solicitud se presentará preferiblemente por vía electrónica, a través del formulario normalizado disponible desde la sede electrónica de la Xunta de Galicia, https://sede.xunta.es, de acuerdo con lo establecido en los artículos 27 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos, y 24 del Decreto 198/2010, de 2 de diciembre, por el que se regula el desarrollo de la Administración electrónica en la Xunta de Galicia y en las entidades de ella dependientes.

También se podrá presentar la solicitud en soporte papel, en cualquiera de los lugares y registros establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, utilizando el formulario normalizado disponible en la sede electrónica de la Xunta de Galicia.

3. La solicitud se ajustará al modelo normalizado que figura como anexo IV a este decreto, junto con el que se deberá acompañar la siguiente documentación:

a) Si la persona titular de las viviendas es una persona física, autorización para consultar los datos de su identidad en el Sistema de verificación de datos de identidad. En el caso de no acompañar la citada autorización, deberá presentar copia del DNI o del documento que reglamentariamente lo sustituya.

b) Acreditación, en su caso, de la representación de quien actúe en el nombre de la persona propietaria de la vivienda.

c) Anexo V, debidamente cubierto.

d) Copia debidamente compulsada de la solicitud de inscripción en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia dependiente del Instituto Energético de Galicia, en el supuesto de que no esté registrado (de estarlo, se indicará el número de registro en el anexo V).

e) Documentación relativa a cualquier otro dato que la persona titular quiera hacer constar en la inscripción por considerarlo relevante o de interés en relación con el grado de mantenimiento y conservación de las viviendas.

4. La documentación complementaria podrá presentarse electrónicamente, utilizando cualquier procedimiento de copia digitalizada del documento original. En este caso, las copias digitalizadas presentadas garantizarán la fidelidad con el original bajo la responsabilidad de la persona solicitante o representante. La Administración podrá requerir la exhibición del documento original para el cotejo de la copia electrónica presentada, según lo dispuesto en los artículos 35.2 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos, y 22.3 del Decreto 198/2010, de 2 de diciembre, por el que se regula el desarrollo de la Administración electrónica en la Xunta de Galicia y en las entidades de ella dependientes.

La documentación complementaria también podrá presentarse en formato papel, en cualquiera de los lugares y registros establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Las copias de los documentos disfrutarán de la misma validez y eficacia que sus originales, siempre que exista constancia de que sean auténticas.

Siempre que se realice la presentación de documentos separadamente de la solicitud, la persona interesada o su representante deberá mencionar el código y el órgano responsable del procedimiento, el número de expediente y el número o código único de registro.

5. Si la solicitud de inscripción no está debidamente cubierta, o no va acompañada con los documentos indicados en este artículo, se requirirá a la persona interesada para que en un plazo de 10 días subsane la solicitud o acompañe los documentos preceptivos, conforme a lo previsto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. Las solicitudes que reúnan los requisitos establecidos darán lugar a la correspondiente resolución de inscripción voluntaria en el Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia.

6. Corresponde a la persona titular de la Dirección General del IGVS dictar la resolución de inscripción voluntaria en el Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia, que pondrá fin a este procedimiento. Dicha resolución será notificada a la persona interesada.

Artículo 10. *Plazo para solicitar la inscripción.*

1. El plazo para solicitar la inscripción a la que se refiere el artículo 8 será de ocho meses, a contar desde el día siguiente a aquel en el que se haya producido alguno de los siguientes actos: la notificación de la concesión de la licencia de primera ocupación, la desocupación de la vivienda por vencimiento o resolución del contrato o la adquisición de la vivienda.

2. La solicitud a la que se refiere el artículo 9 se podrá hacer en cualquier momento.

Sección 4.ª Modificación y cancelación de la inscripción

Artículo 11. *Modificación de la inscripción.*

1. Las personas propietarias de las viviendas inscritas deberán solicitar la modificación de la inscripción en el supuesto de ejecución de obras de rehabilitación o reforma que justifiquen la imposibilidad de ocuparla temporalmente y, en general, cuando se produzca cualquier modificación que afecte a los datos consignados en el censo. El IGVS podrá requerir la documentación que estime oportuna para comprobar dicha modificación.

2. Para solicitar la modificación de la inscripción se utilizará el anexo III, unido al anexo I, para las viviendas inscritas en la sección 1.ª y, para las viviendas inscritas en la sección 2.ª se utilizará el anexo VI, con el anexo IV.

3. La solicitud de modificación se presentará en la forma prevista en los artículos 8 o 9, según se trate, respectivamente, de viviendas de inscripción obligatoria o voluntaria. El procedimiento de modificación finalizará mediante resolución de la persona titular de la Dirección General del IGVS, que será notificada a la persona interesada.

Artículo 12. *Cancelación.*

1. En el caso de inscripción obligatoria, el asiento correspondiente se cancelará, a instancia de la persona propietaria, en los siguientes casos: cuando se produzca la ocupación de la vivienda en virtud del correspondiente título, cuando se transmita a un tercero o cuando la vivienda pierda las condiciones mínimas de habitabilidad.

La causa que motive la cancelación de la inscripción deberá ser debidamente acreditada.

2. Las personas propietarias de las viviendas de inscripción voluntaria podrán solicitar la cancelación de su inscripción en cualquier momento.

3. Para solicitar la cancelación, en el supuesto de viviendas inscritas en la sección 1.ª, se utilizará el anexo III, unido al anexo I, junto con la copia de la documentación justificativa de la ocupación o de la transmisión de la vivienda o de la pérdida de las condiciones mínimas de habitabilidad. En el caso de las viviendas inscritas en la sección 2.ª, se utilizará el anexo VI, con el anexo IV, debidamente cubiertos.

4. La solicitud de cancelación se presentará en la forma prevista en los artículos 8 o 9, según se trate, respectivamente, de viviendas de inscripción obligatoria o voluntaria. El procedimiento de cancelación finalizará mediante resolución de la persona titular de la Dirección General del IGVS, que será notificada a la persona interesada.

5. El IGVS podrá de oficio, previa audiencia a la persona titular de la vivienda o viviendas inscritas, cancelar los asientos cuando tenga constancia de la ocupación de la vivienda, cuando la misma no cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad o cuando no reúna los requisitos exigidos para figurar en el censo.

Sección 5.ª Notificaciones

Artículo 13. *Notificaciones electrónicas.*

1. Las notificaciones sólo se practicarán en forma electrónica cuando así lo manifieste expresamente la persona interesada en los anexos I y IV.

2. Las notificaciones electrónicas se realizarán mediante la plataforma de notificación electrónica disponible a través de la sede electrónica de la Xunta de Galicia (https://sede.xunta.es). De acuerdo con el artículo 25 del Decreto 198/2010, de 2 de diciembre, por el que se regula el desarrollo de la Administración electrónica en la Xunta de Galicia y en las entidades de ella dependientes, el sistema de notificación permitirá acreditar la fecha y hora en la que se produzca la puesta a disposición de la persona interesada del acto objeto de notificación, así como la de acceso a su contenido, momento a partir del cual la notificación se entenderá practicada a todos los efectos legales. Sin perjuicio de lo anterior, el organismo que gestione el Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia podrá remitir a las personas interesadas avisos de la puesta a disposición de las notificaciones, mediante correo electrónico dirigido a las cuentas de correo que consten en las solicitudes a efectos de notificación. Estos avisos no tendrán, en ningún caso, efectos de notificación practicada.

3. Cuando, existiendo constancia de la puesta a disposición de una notificación electrónica, transcurriesen diez días sin que la persona interesada accediese a su contenido, se entenderá que la notificación fue rechazada y se tendrá por efectuado el trámite, siguiéndose, en su caso, el procedimiento, salvo que de oficio o a instancia de la persona destinataria se compruebe la imposibilidad técnica o material del acceso.

4. Si la notificación electrónica no fuera posible por problemas técnicos, la misma se practicará por los medios previstos en el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

CAPÍTULO III

Medidas para favorecer la ocupación de las viviendas vacías inscritas en el censo

Artículo 14. *Actuaciones para favorecer la ocupación de las viviendas vacías inscritas en el censo.*

1. El IGVS podrá impulsar la firma de acuerdos de colaboración al objeto de destinar las viviendas inscritas en el censo a atender a personas afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria o por desahucios por impago de rentas de alquiler.

2. Además, el IGVS podrá mediar entre las personas propietarias de las viviendas vacías inscritas y las personas demandantes de vivienda, a fin de favorecer su ocupación, facilitando fórmulas de concertación de arrendamientos o adquisición. A tal fin, las viviendas vacías inscritas propiedad de las entidades de crédito, y de sus filiales inmobiliarias y de las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria y, siempre que se ajusten a los precios máximos establecidos para las viviendas protegidas, podrán ser ofertadas por su propietario/a al IGVS para su adjudicación a través del Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, tanto en alquiler como en venta.

3. Asimismo, con el previo consentimiento de los propietarios/as, las viviendas inscritas en el censo podrán ser utilizadas en los programas de fomento del alquiler que desarrolle el IGVS o las administraciones locales.

Disposición adicional primera. *Actualización de formularios en la sede electrónica de la Xunta de Galicia.*

1. Al objeto de mantener adaptados a la normativa vigente los formularios vinculados a los procedimientos previstos en este decreto, estos podrán ser actualizados en la sede electrónica de la Xunta de Galicia, sin necesidad de publicarlos nuevamente en el «Diario Oficial de Galicia», siempre que la modificación o actualización no suponga una modificación sustancial de estos, sin implicar en ningún caso una modificación del contenido de las solicitudes. Por consiguiente, para la presentación de las solicitudes será necesario utilizar los formularios normalizados, disponibles en la sede electrónica de la Xunta de Galicia, donde estarán permanentemente actualizados y accesibles para las personas interesadas.

2. La modificación o actualización de los formularios deberá ser aprobada mediante resolución de la persona titular de la consellería con competencias en materia de vivienda, sin perjuicio de su publicidad a través de la sede electrónica de la Xunta de Galicia.

Disposición adicional segunda. *Consentimientos y autorizaciones.*

Las solicitudes de las personas interesadas deberán acompañar los documentos o informaciones previstos en esta norma, salvo que estos ya estuviesen en poder de la Administración general y del sector público autonómico de Galicia; en este caso, las personas interesadas podrán acogerse a lo establecido en el artículo 35.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, siempre que se haga constar la fecha y el órgano o la dependencia a los que se dirigieron o, en su caso, que los emitieron, siempre y cuando no transcurriesen más de cinco años desde la finalización del procedimiento al que correspondan.

En los supuestos de imposibilidad material de obtener el documento, el órgano competente podrá requerirle a la persona solicitante o representante su presentación o, en su defecto, la acreditación por otros medios de los requisitos a los que se refiere el documento, con anterioridad al planteamiento de la propuesta de resolución.

Disposición transitoria única.

Plazo para solicitar la inscripción obligatoria de las viviendas que estén vacías con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto.

Las viviendas que se encuentren vacías a la entrada en vigor de este decreto y que cumplan los requisitos indicados en el artículo 3.1 deberán inscribirse en el censo en un plazo de 6 meses, a contar desde su entrada en vigor, excepto que el plazo que le correspondiese, según lo previsto en el artículo 10, fuese mayor.

Disposición final primera. *Desarrollo.*

Se faculta a la persona titular de la consellería competente en materia de vivienda para ampliar el deber de inscripción a otros ayuntamientos con número inferior de población al previsto en el artículo 3.1, en el supuesto de que se produzca un incremento acreditado de la demanda de vivienda en aquellos ayuntamientos, así como para dictar, en el ámbito de sus competencias, las normas necesarias para el desarrollo de este decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

ANEXO I

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE
INFRAESTRUTURAS E VIVENDA

PROCEDIMIENTO	CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO	DOCUMENTO
INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA EN EL CENSO DE VIVENDAS VACÍAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA	VI426A	SOLICITUD

DATOS DE LA ENTIDAD SOLICITANTE

RAZÓN SOCIAL | NIF

TIPO DE VÍA | NOMBRE DE LA VÍA | NÚMERO | BLOQUE | PISO | PUERTA

PARROQUIA | LUGAR

CP | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | LOCALIDAD

TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO

Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse la representación fehaciente por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF

ELECCIÓN DEL MEDIO DE NOTIFICACIÓN PREFERENTE

Notifíquese a: ◯ Persona interesada ◯ Persona representante

◯ Electrónica a través del Sistema de notificación electrónica de Galicia Notific@, https://notifica.xunta.es.

Para acceder al contenido de una notificación será necesario uno de los certificados electrónicos reconocidos.
Al elegir esta modalidad de notificación se autoriza el alta en el Sistema de notificación electrónica de Galicia Notific@.
Los avisos de la puesta a disposición de la notificación se enviarán al correo electrónico y/o teléfono móvil facilitados a continuación.

TELÉFONO MÓVIL | CORREO ELECTRÓNICO

◯ Postal (cubrir la dirección postal sólo si es distinta de la indicada anteriormente)

TIPO DE VÍA | NOMBRE DE LA VÍA | NÚMERO | BLOQUE | PISO | PUERTA

PARROQUIA | LUGAR

CP | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | LOCALIDAD

INSCRIPCIÓN EN EL CENSO DE VIVIENDAS VACÍAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

ACTUACIÓN QUE SOLICITA (marcar con una cruz la que proceda)

☐ Inscripción en el censo
☐ Modificación de la inscripción
☐ Cancelación de la inscripción

LA PERSONA REPRESENTANTE DECLARA:

1. En el supuesto de inscripción en el censo, que la entidad que representa es titular de las viviendas vacías que se relacionan en el anexo II, comunicación previa.
2. En el supuesto de modificación de la inscripción, que se produjo el hecho que motiva la alteración de los datos del censo de acuerdo con lo señalado en el anexo III.
3. En el supuesto de cancelación de la inscripción, que las viviendas que figuran en el anexo III se cedieron a favor de un tercero o perdieron las condiciones de habitabilidad.
4. Que todos los datos contenidos en esta solicitud y en los documentos que se adjuntan son ciertos.

VÁLIDO SÓLO A EFECTOS INFORMATIVOS

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE
INFRAESTRUTURAS E VIVENDA

DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTA O SE DECLARA ESTAR EN PODER DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

- ☐ Acreditación de la representación para actuar en nombre de la entidad.
- ☐ Anexo II debidamente cubierto en el que consta la relación de viviendas vacías.
- ☐ Documentación relativa a cualquier otro dato que se quiera hacer constar en la inscripción por considerarlo relevante o que sea de interés referido al grado de mantenimiento y conservación de las viviendas.
- ☐ En el supuesto de modificación de la inscripción, anexo III debidamente cubierto, junto con la copia de la documentación justificativa de la desocupación temporal o de la necesidad de modificación de los datos del censo.
- ☐ En el supuesto de cancelación de la inscripción, anexo III debidamente cubierto, junto con la copia de la documentación justificativa de la ocupación o de la transmisión de la vivienda o de la pérdida de las condiciones mínimas de habitabilidad.

	PRESENTADO	CÓD. PROC.	EXPTE.	AÑO
☐ Copia de la solicitud de inscripción en el Registro Gallego de Eficiencia Energética dependiente del INEGA, en el supuesto de que no esté registrado (de estarlo se indicará el nº de registro en el anexo II).	☐			

Autorizo al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, de conformidad con el artículo 35.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, y el artículo 4 de la Orden de 12 de enero de 2012 por la que se regula la habilitación de procedimientos administrativos y servicios en la Administración general y en el sector público autonómico de Galicia, a consultar la documentación indicada anteriormente.
Asimismo, declaro que dicha documentación está vigente y que no han trascurrido más de cinco años desde la finalización del procedimiento a que corresponde.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, se le informa de que los datos personales que facilite en este formulario quedarán registrados en un fichero de titularidad de la Xunta de Galicia al objeto de gestionar el presente procedimiento. La persona interesada podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, como responsable del fichero, solicitándolo mediante el envío de un correo electrónico a dx.igvs@xunta.es.

LEGISLACIÓN APLICABLE

Decreto 17/2016, de 18 de febrero, por el que se crea y se regula el Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Gali cia.

FIRMA DE LA PERSONA REPRESENTANTE

Lugar y fecha

_____ , ____ de _____ de ____

VÁLIDO SÓLO A EFECTOS INFORMATIVOS

galicia

Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

ANEXO II

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE
INFRAESTRUTURAS E VIVENDA

RELACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS

DATOS DE LA ENTIDAD SOLICITANTE

RAZÓN SOCIAL | NIF

Y, EN SU REPRESENTACIÓN

NOMBRE | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF

RELACIÓN DE VIVENDAS VACÍAS PARA SU INSCRIPCIÓN EN LA SECCIÓN 1ª. VIVIENDAS DE INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA

Dirección de la vivienda	Ayuntamiento	Superficie útil	Nº Registro G. Eficiencia Energética	Fecha licencia 1ª ocupación	Fecha última ocupación	Expediente cualificación *

* Este campo deberá cumplimentarse únicamente cuando la vivienda esté sometida a algún régimen de protección

OTROS DATOS QUE SE QUIERAN HACER CONSTAR EN LA INSCRIPCIÓN POR CONSIDERARLOS RELEVANTES O QUE SEAN DE INTERÉS REFERIDO AL GRADO DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE VIVIENDAS

FIRMA DE LA PERSONA REPRESENTANTE

Lugar y fecha

, de de

galicia

ANEXO III

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE
INFRAESTRUTURAS E VIVENDA

RELACIÓN DE VIVIENDAS PARA MODIFICACIÓN/CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN LA SECCIÓN 1ª DEL CENSO

DATOS DE LA ENTIDAD SOLICITANTE

RAZÓN SOCIAL | NIF

Y, EN SU REPRESENTACIÓN

NOMBRE | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF

RELACIÓN DE VIVIENDAS INSCRITAS DE LAS QUE SE SOLICITA LA MODIFICACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN POR CAMBIO DE LOS DATOS DEL CENSO

Nº inscripción	Dato anterior	Dato modificado	Motivo	Documento acreditativo	Fecha

RELACIÓN DE VIVIENDAS INSCRITAS DE LAS QUE SE SOLICITA LA MODIFICACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN POR OBRAS DE REHABILITACIÓN O REFORMA

Nº inscripción	Obra a realizar	Fecha licencia/ comunicación previa	Fecha inicio de las obras	Plazo de ejecución de las obras

RELACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS DE LAS QUE SE SOLICITA LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN

Nº inscripción	Fecha efectos baja	Motivo de la baja	Fecha documento acreditativo de la baja

FIRMA DE LA PERSONA REPRESENTANTE

Lugar y fecha

, de de

galicia

ANEXO IV

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE
INFRAESTRUTURAS E VIVENDA

PROCEDIMIENTO	CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO	DOCUMENTO
INSCRIPCIÓN VOLUNTARIA EN EL CENSO DE VIVENDAS VACÍAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA	VI426B	SOLICITUD

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF

TIPO DE VÍA | NOMBRE DE LA VÍA | NÚMERO | BLOQUE | PISO | PUERTA

PARROQUIA | LUGAR

CP | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | LOCALIDAD

TELÉFONO | FAX | TELÉFONO MÓVIL | CORREO ELECTRÓNICO

Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse la representación fehaciente por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF

ELECCIÓN DEL MEDIO DE NOTIFICACIÓN PREFERENTE

Notifíquese a: ◯ Persona interesada ◯ Persona representante

◯ Electrónica a través del Sistema de notificación electrónica de Galicia Notific@, https://notifica.xunta.es.

Para acceder al contenido de una notificación será necesario uno de los certificados electrónicos reconocidos.
Al elegir esta modalidad de notificación se autoriza el alta en el Sistema de notificación electrónica de Galicia Notific@.
Los avisos de la puesta a disposición de la notificación se enviarán al correo electrónico y/o teléfono móvil facilitados a continuación.

TELÉFONO MÓVIL | CORREO ELECTRÓNICO

◯ Postal (cumplimentar la dirección postal sólo si es distinta de la indicada anteriormente)

TIPO DE VÍA | NOMBRE DE LA VÍA | NÚMERO | BLOQUE | PISO | PUERTA

PARROQUIA | LUGAR

CP | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | LOCALIDAD

INSCRIPCIÓN EN EL CENSO DE VIVIENDAS VACÍAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

ACTUACIÓN QUE SOLICITA (marcar con una cruz la que proceda)

☐ Inscripción en el censo
☐ Modificación de la inscripción
☐ Cancelación de la inscripción

LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE DECLARA:

1. En el supuesto de inscripción en el censo, que la entidad que representa es titular de las viviendas vacías que se relacionan en el anexo V, comunicación previa.
2. En el supuesto de modificación de la inscripción, que se produjo el hecho que motiva la alteración de los datos del censo de acuerdo con lo señalado en el anexo VI.
3. En el supuesto de cancelación de la inscripción, que las viviendas que figuran en el anexo VI, se cedieron a favor de un tercero o perdieron las condiciones de habitabilidad.
4. Que todos los datos contenidos en esta solicitud y en los documentos que se adjuntan son ciertos.

SEDE ELECTRÓNICA Este formulario también se puede presentar electrónicamente en la sede electrónica de la Xunta de Galicia https://sede.xunta.es

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE
INFRAESTRUTURAS E VIVENDA

DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTA O SE DECLARA ESTAR EN PODER DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

- ☐ Copia del DNI o NIE, en el supuesto de ser una persona física y sólo en el caso de no autorizar su consulta.
- ☐ En su caso, acreditación de la representación para actuar en el nombre de la entidad o de la persona física propietaria de las viviendas.
- ☐ Documentación relativa a cualquier otro dato que se quiera hacer constar en la inscripción por considerarlo relevante o que sea de interés referido al grado de mantenimiento y conservación de las viviendas.
- ☐ En el supuesto de modificación de la inscripción, anexo VI y copia de la documentación justificativa de la desocupación temporal o de la necesidad de modificación de los datos del censo.
- ☐ En el supuesto de cancelación de la inscripción, anexo VI.

	PRESENTADO	CÓD. PROC.	EXPTE.	AÑO
☐ Copia de la solicitud de inscripción en el Registro Gallego de Eficiencia Energética dependiente del Inega, en el supuesto de que no esté registrado (de estarlo se indicará el nº de registro en el anexo II).	☐			

Autorizo al Insituto Gallego de la Vivienda y Suelo, de conformidad con el artículo 35.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, y el artículo 4 de la Orden de 12 de enero de 2012 por la que se regula la habilitación de procedimientos administrativos y servicios en la Administración general y en el sector público autonómico de Galicia, a consultar la documentación indicada anteriormente.
Asimismo, declaro que dicha documentación está vigente y que no han trascurrido más de cinco años desde la finalización del procedimiento a que corresponde.

Autorizo al Insituto Gallego de la Vivienda y Suelo a consultar los datos de identidad de la persona física comunicante en el Sistema de verificación de datos de identidad del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, de conformidad con el artículo 2 del Decreto 255/2008, de 23 de octubre, y la Orden de la Consellería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia de 7 de j ulio de 2009.

◉ SÍ ○ NO (en este caso se adjuntará la documentación correspondiente)

Autorizo al Insituto Gallego de la Vivienda y Suelo a consultar los datos de la solicitud de inscripción en el Registro Gallego de Eficiencia energética que obran en poder de la Administración Autonómica, de conformidad con el artículo 4 del Decreto 255/2008, de 23 de octubre, por el que se simplifica la documentación para la tramitación de los procedimientos administrativos y se fomenta la utilización de medios electrónicos.

◉ SÍ ○ NO (en este caso se adjuntará la documentación correspondiente)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, se le informa de que los datos personales que facilite en este formulario quedarán registrados en un fichero de titularidad de la Xunta de Galicia al objeto de gestionar el presente procedimiento. La persona interesada podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, como responsable del fichero, solicitándolo mediante el envío de un correo electrónico a dx.igvs@xunta.es.

LEGISLACIÓN APLICABLE

Decreto 17/2016, de 18 de febrero, por el que se crea y se regula el Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Gali cia.

FIRMA DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

_____ , ____ de _____ de _____

galicia

Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

SEDE ELECTRÓNICA Este formulario también se puede presentar electrónicamente en la sede electrónica de la Xunta de Galicia https://sede.xunta.es

ANEXO V

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE
INFRAESTRUTURAS E VIVENDA

RELACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF

Y, EN SU REPRESENTACIÓN

NOMBRE	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF

RELACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS PARA SU INSCRIPCIÓN EN LA SECCIÓN 2ª. VIVIENDAS DE INSCRIPCIÓN VOLUNTARIA

Dirección de la vivienda	Ayuntamiento	Superficie útil	Nº Registro G. Eficiencia Energética	Fecha licencia 1ª ocupación	Fecha última ocupación	Expediente cualificación *

* Este campo deberá cumplimentarse únicamente cuando la vivienda esté sometida a algún régimen de protección

OTROS DATOS QUE SE QUIERAN HACER CONSTAR EN LA INSCRIPCIÓN POR CONSIDERARLOS RELEVANTES O QUE SEAN DE INTERÉS REFERIDO AL GRADO DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE VIVIENDAS

FIRMA DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

_____ , _____ de _____ de _____

galicia

ANEXO VI

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE
INFRAESTRUTURAS E VIVENDA

RELACIÓN DE VIVIENDAS PARA MODIFICACIÓN/CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN LA SECCIÓN 2ª DEL CENSO

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF

Y, EN SU REPRESENTACIÓN

NOMBRE	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF

RELACIÓN DE VIVIENDAS INSCRITAS DE LAS QUE SE SOLICITA LA MODIFICACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN POR CAMBIO DE LOS DATOS DEL CENSO

Nº inscripción	Dato anterior	Dato modificado	Motivo	Documento acreditativo	Fecha

RELACIÓN DE VIVIENDAS INSCRITAS DE LAS QUE SE SOLICITA LA MODIFICACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN POR OBRAS DE REHABILITACIÓN O REFORMA

Nº inscripción	Obra a realizar	Fecha licencia/ comunicación previa	Fecha inicio de las obras	Plazo de ejecución de las obras

RELACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS DE LAS QUE SE SOLICITA LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN

Nº inscripción	Fecha efectos baja

FIRMA DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

_____ , _____ de _____ de _____

galicia

§ 9

Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 83, de 2 de mayo de 2019
«BOE» núm. 126, de 27 de mayo de 2019
Última modificación: 31 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-2019-7839

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La rehabilitación edificatoria, la regeneración y la renovación urbanas son hoy conceptos fundamentales en el ámbito de la estructuración del territorio y del espacio urbano, basadas las mismas en el sostenimiento social, económico y ambiental.

La situación de deterioro de muchos ámbitos, tanto urbanos como rurales, tiene causas diferentes que han sido analizadas en las actuaciones previas a la elaboración del texto de la presente ley, destacando los condicionantes de carácter normativo, administrativo, económico y, especialmente, los ligados a la habitabilidad y accesibilidad de las viviendas y a los factores sociales y demográficos, entre los cuales se constata, en muchos casos, el envejecimiento de la población residente. Estas dinámicas implicaron el progresivo declive y abandono de estos ámbitos, que en muchos casos, sobre todo en los pueblos pequeños y núcleos rurales, además de suponer la pérdida de un rico patrimonio cultural, se hizo extensivo a todo el núcleo poblacional en el que se insertan. Por ello, es necesario adoptar diferentes medidas que permitan atajar esta situación siempre desde la perspectiva de que la mejor forma de conservar es habitar, ocupar los espacios y generar actividad.

Es de destacar que la rehabilitación y la reutilización de los espacios residenciales abandonados o degradados, ya sea en las ciudades, los pueblos o los núcleos rurales, juegan un papel fundamental en las políticas de vivienda como solución eficiente, sostenible y de futuro a la hora de dar respuesta a las necesidades de vivienda de la población, de conservar el patrimonio construido y de aminorar los impactos en el medio.

A partir del conocimiento del tejido urbano y de su evolución, a través de los procesos de rehabilitación, regeneración y renovación se busca conseguir el objetivo de conservar el rico patrimonio edificatorio, tanto en el ámbito rural como en los pueblos y ciudades gallegas, de mantener sus usos característicos y su población tradicional y, a su vez, conseguir atraer a las nuevas generaciones para que puedan asentarse en los espacios renovados.

Los conjuntos históricos han de desarrollar un papel activo como espacios que doten a la ciudad de un valor añadido, formando parte del conjunto de la vida ciudadana y repercutiendo favorablemente en el desarrollo global de la ciudad o pueblo.

Con la implantación e impulso de los equipamientos culturales, la dinamización de la actividad comercial, la preservación y mejora de los espacios públicos de calidad y las

ayudas a la rehabilitación edificatoria, para alcanzar la mejora de la habitabilidad y eficiencia energética de las viviendas y edificios, se pretende el mantenimiento de la población tradicional frente a procesos de gentrificación.

La conservación de los asentamientos en los ámbitos rurales debe ayudar a mantener un mejor equilibrio en el reparto de la población sobre el territorio, a fin de evitar el abandono y la despoblación de estas zonas y facilitar el mantenimiento de actividades económicas y de servicios que de otra forma están abocados a desaparecer.

En este sentido, la intervención pública es fundamental para impulsar y fomentar la recuperación de lo construido. La mejora de estos espacios debe surgir del diseño de acciones coordinadas que doten de vitalidad a estas zonas y las hagan atractivas como ámbitos de residencia y actividad.

Por todo lo anterior, se considera necesario contar con una herramienta legal eficaz que facilite las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, especialmente en aquellos espacios más vulnerables y abandonados, con la finalidad de mejorar las edificaciones y los espacios públicos y servir además de instrumento para el desarrollo económico, buscando, en definitiva, la satisfacción del interés general en la preservación de nuestro patrimonio edificado, la dinamización de nuestros pueblos y ciudades y la mejora de la calidad de vida de todos los gallegos y gallegas.

Así, la presente ley, de acuerdo con las líneas estratégicas apuntadas, nace con la vocación de crear un marco estable, integrado y claro que permita impulsar y agilizar las actuaciones en materia de rehabilitación y regeneración urbanas, facilitando las intervenciones de las personas particulares y coordinando las políticas públicas en esta materia. Permitirá, asimismo, dar respuesta a las necesidades de actuación en las viviendas y locales, mejorar los servicios e infraestructuras, integrar las políticas de protección del patrimonio cultural, atender a las necesidades de movilidad de las personas residentes y fomentar la eficiencia energética y el uso de energías renovables en consonancia con las directrices europeas.

Consecuentemente, la ley pone especial incidencia, además de en la rehabilitación de los edificios, en la regeneración urbana de áreas degradadas a través de la realización de planes de viabilidad, diagnosis e integración, en aras de conseguir la recuperación y accesibilidad de los espacios urbanos y posibilitar el diseño de programas dirigidos al asentamiento de la población.

La ley persigue, en aplicación de los principios de proporcionalidad y eficiencia, simplificar las tramitaciones administrativas necesarias para la realización de las actuaciones de rehabilitación, a fin de impulsar la participación pública y privada en las actuaciones de regeneración y renovación de ámbitos urbanos o rurales en estado de abandono, y conseguir una verdadera transformación de estos espacios, permitiendo la conservación de nuestro patrimonio construido, facilitando el acceso a la vivienda a muchos ciudadanos y ciudadanas y mejorando la calidad de vida de las personas ya residentes.

Desde el punto de vista de la seguridad jurídica, la presente ley tiene pleno encaje en el marco europeo y estatal. Esta ley se enmarca en la Estrategia común europea en las materias de rehabilitación y de desarrollo sostenible, recogida en la Carta de Leipzig sobre ciudades europeas sostenibles de 2007, en la Declaración de Marsella de 25 de noviembre de 2008, en la Declaración de Toledo de 22 de junio de 2010 y en la Estrategia Europa 2020, aprobada por el Consejo Europeo el 17 de junio de 2010. Asimismo, la presente ley guarda coherencia con el resto del ordenamiento jurídico nacional, en el que el Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando fueran necesarias para asegurar a los ciudadanos y ciudadanas una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Por último, cabe señalar que la ley se tramitó con sujeción al principio de transparencia, buscando la participación activa de las potenciales personas destinatarias.

II

La ley se estructura en un título preliminar, cuatro títulos, cinco disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y seis disposiciones finales.

El título preliminar establece el objeto de la ley y las disposiciones comunes a las diferentes actuaciones que en la misma se contemplan.

Se incluye un glosario de conceptos que tienen una especial relevancia en el texto de la ley. A estos efectos, se recogen las definiciones que figuran en el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, así como en el Real decreto 314/2016, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código técnico de la edificación, código al que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, toda vez que es normativa básica, añadiendo aquellos otros términos que no aparecen definidos en ambos textos.

Se regula también en este título el informe de evaluación de edificios, dando respuesta así a la situación creada tras la Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre, del Tribunal Constitucional, y dándole un marco normativo en la Comunidad Autónoma de Galicia.

III

El título I, de acuerdo con el criterio marcado por la normativa básica estatal, regula la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas como actuaciones en el medio urbano. En este sentido, es necesario apoyar las actuaciones de conservación de edificios y viviendas, mejorando las condiciones de habitabilidad, velando por dotarlas de la seguridad estructural que precisan, incentivando la mejora de la eficiencia energética y actuando en el ámbito de la eliminación de barreras arquitectónicas para garantizar la accesibilidad, sin olvidar la especial incidencia que tienen en nuestra comunidad autónoma el medio rural y las viviendas unifamiliares.

Se establecen los requisitos y efectos de la delimitación de un ámbito de actuación, mediante un acuerdo administrativo de identificación de la actuación aislada de rehabilitación o de delimitación de un área de actuación conjunta, ya sea realizada y aprobada por un ayuntamiento o por la Administración autonómica.

Se incluyen medidas que facilitan las actuaciones de rehabilitación, tanto para la realización de obras orientadas a mejorar la accesibilidad y eficiencia energética de las edificaciones como para intervenir en inmuebles que se encuentran en total abandono y deterioro, mediante la regulación de los procedimientos de expropiación, venta y sustitución forzosas, pudiendo aminorar el derecho de propiedad del suelo en un porcentaje no superior al cincuenta por ciento de su valor, de tal manera que estas edificaciones no sean un obstáculo permanente para la recuperación de un ámbito. En todo caso, se señala la necesidad de arbitrar mecanismos que garanticen los derechos de las personas propietarias u ocupantes que no disponen de recursos para afrontar directamente los gastos de las actuaciones.

Con respecto a estos procedimientos es importante destacar que la regulación busca dotar a la administración actuante de un mecanismo ágil que permita garantizar el cumplimiento de las obligaciones de edificación, conservación y rehabilitación de los inmuebles, ajustado a la normativa básica estatal y completando la regulación de la legislación del suelo de Galicia, prevista exclusivamente para los ayuntamientos en los cuales exista un Registro de Solares, al que se le confiere carácter voluntario en virtud de la disposición final primera.

Se incluyen asimismo medidas orientadas a agilizar la tramitación de las autorizaciones administrativas para las intervenciones de rehabilitación en los caminos de Santiago.

Este título se dedica también a la planificación y gestión de la rehabilitación edificatoria y de la regeneración y renovación urbanas desde una perspectiva urbanística. En este ámbito, cabe señalar la regulación de un procedimiento de tramitación simplificada de los instrumentos de planeamiento para las modificaciones puntuales no sustanciales, de escasa entidad y alcance reducido y local, que afecten a una superficie muy limitada del ámbito y que no modifiquen la clasificación del suelo.

Asimismo, en este título se regulan las consecuencias del incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación por las personas propietarias de los inmuebles, así como el procedimiento para declarar dicho incumplimiento.

Se establecen también unas normas de aplicación directa para todos aquellos ámbitos que están, o deberían estar, regulados por un plan especial de protección, al objeto de articular unas normas que sean de inmediata aplicación y que permitan modular las determinaciones del planeamiento general o de los planes especiales, o reducir ciertas barreras a la rehabilitación, manteniendo el criterio básico de la protección de los elementos y edificaciones que así lo merezcan. Así, se incluyen una serie de actuaciones permitidas en función del nivel de protección de la edificación, de tal manera que, sin desatender la debida protección del inmueble ni del ámbito donde se localiza, puedan realizarse intervenciones que permitan disponer de una edificación con los niveles de prestaciones y confort actualmente requeridos y posibilitar su recuperación y ocupación, lo que constituye, sin duda, la mejor forma de conservación.

IV

El título II regula las áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica, con la potenciación de las ya existentes áreas de rehabilitación integral (ARI), para darles un contenido más amplio a las actuaciones a realizar y prever la financiación de las actuaciones dentro de su ámbito.

La declaración de estas áreas de rehabilitación integral afecta a ámbitos urbanos en estado de deterioro y que precisan de un apoyo público para que las personas residentes y personas propietarias puedan acometer actuaciones de mejora en sus viviendas, al tiempo que el ayuntamiento realiza intervenciones en los espacios públicos. Estas áreas serán declaradas por la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, previos informes que se estimen oportunos.

Aquellos ámbitos especialmente degradados cuya delimitación coincida, total o parcialmente, con un conjunto histórico declarado bien de interés cultural (BIC) podrán ser declarados por el Consejo de la Xunta de Galicia, a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda, y previos informes oportunos, como áreas de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe), de tal modo que puedan realizarse actuaciones de rehabilitación al mismo tiempo que se articulan medidas sociales, urbanísticas, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. En estos ámbitos es necesario disponer de un plan de dinamización como un instrumento estratégico que marcará las actuaciones a realizar tanto en materia de rehabilitación de las viviendas y protección del patrimonio cultural como de todas aquellas medidas que contribuyan a una revitalización integral del ámbito. El plan será aprobado por el Consejo de la Xunta de Galicia y deberá incluir medidas de impulso de las diferentes administraciones participantes.

Singular atención merecen las zonas de especial necesidad de rehabilitación (ZER) que se declaran para edificios específicos o conjuntos de ellos, cuando fuera preciso realizar una intervención urgente debido a su estado de deterioro, a su especial incidencia para la recuperación del ámbito o al interés general de ciertas actuaciones para facilitar la instalación de dotaciones o equipamientos que tengan una especial relevancia o constituyan un importante impulso para la recuperación económica o social del ámbito.

También en este título se presta una especial atención a los núcleos rurales en estado de abandono, proponiendo formas de actuación que posibiliten su rehabilitación, mediante un procedimiento público de venta, registros municipales y una plataforma informática, a nivel autonómico, para la difusión de dichos procedimientos.

V

El título III contiene diferentes medidas orientadas a la coordinación y simplificación administrativa, y así se mantiene la importancia de las oficinas de rehabilitación con la creación de una red de oficinas para mejorar su eficacia y coordinación. A estos efectos, se creará una plataforma informática de rehabilitación, con acceso compartido para todas las oficinas, donde se podrán fijar directrices, realizar consultas, compartir soluciones técnicas y

disponer de un sistema de información geográfica, orientado a facilitar la programación de las actuaciones, así como cualquier otra información que se considere oportuna.

Asimismo, se crean los centros Rexurbe, vinculados a las áreas de regeneración urbana de interés autonómico. Estos centros requerirán unos medios materiales y personales y una solvencia técnica que les permita asumir competencias de la Administración local y autonómica en la planificación y ejecución de las actuaciones de regeneración, tanto desde el punto de vista de vivienda y patrimonio cultural como social y económico.

VI

El título IV está dedicado a las medidas de fomento y a la financiación de los procesos de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas. Así, se incluyen medidas de apoyo para posibilitar acceder a diferentes tipos de financiación pública: fondos estructurales europeos, estatales, autonómicos y locales, además de buscar otras fórmulas, como instrumentos financieros o incentivos fiscales. Asimismo, es imprescindible establecer formas de colaboración público-privada para atraer las inversiones de los promotores inmobiliarios y de las personas particulares a las actuaciones en materia de rehabilitación edificatoria.

En las áreas de regeneración urbana de interés autonómico, además de ser de aplicación todas las medidas previstas con carácter general para las áreas de regeneración urbana, podrán realizarse intervenciones directas de la Xunta de Galicia, de tal manera que, en función de sus disponibilidades presupuestarias, adquiera y rehabilite edificios. Estas intervenciones tendrán la finalidad de iniciar la recuperación de la zona, de tal forma que supongan un estímulo para que la iniciativa privada continúe con la rehabilitación de otras unidades edificatorias.

En esta línea, además de las ayudas a las personas particulares, es necesario establecer ayudas a las personas promotoras para que recuperen edificaciones completas, destinando una parte de ellas al alquiler con una renta máxima tasada; favorecer la constitución de cooperativas para la rehabilitación; poner edificaciones en manos de quienes las vayan a rehabilitar mediante derecho de superficie, cesión, permuta de cosa futura, arrendamiento con o sin opción de compra o venta, para reducir la inversión inicial o facilitar la adquisición de los inmuebles, o fomentar la rehabilitación con destino a vivienda de promoción pública concertada; implantar planes de promoción del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional, y fomentar la implantación de actividades comerciales y de servicios tanto públicos como de profesionales en el ámbito.

Además de este apoyo a la iniciativa privada, la ley es consecuente con los objetivos expuestos y prevé expresamente medidas destinadas a posibilitar el realojo y retorno de las personas habitantes de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico, así como ayudas para la rehabilitación con destino a equipamientos de carácter social, cultural o educativo y para la urbanización, reurbanización, acondicionamiento y mejora de la accesibilidad en los espacios públicos.

Merece especial atención el canon de inmuebles declarados en estado de abandono que se crea en la presente ley como tributo propio de la Comunidad Autónoma de Galicia, con naturaleza de impuesto, de carácter real y finalidad extrafiscal, que somete a gravamen a los inmuebles declarados en estado de abandono en los ámbitos en los que esté declarada un área de regeneración urbana de interés autonómico. Este tributo nace con la finalidad de impulsar las actuaciones de rehabilitación en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico y evitar el estado de abandono de las edificaciones existentes en estas áreas, reduciendo, consecuentemente, el número de inmuebles en estado de abandono. Los ingresos efectivamente obtenidos por la recaudación de este tributo, deducidos los costes de gestión, se destinarán a financiar las actuaciones y medidas de dinamización y la protección del área de regeneración urbana de interés autonómico en la cual se recauden. Esta afección nace de la finalidad misma del canon, de forma que las personas propietarias incumplidoras contribuyan efectivamente a la recuperación, impulso y dinamización del área Rexurbe, que, no ha de olvidarse, es un área de interés autonómico.

VII

La ley incluye cinco disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y seis disposiciones finales.

La disposición adicional primera, dedicada a la adquisición directa de terrenos y/o edificaciones por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, contempla la posibilidad de que el Instituto adquiera directamente bienes inmuebles en el marco de las actuaciones previstas en la ley, con el objetivo de agilizar los procesos de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas. La disposición adicional segunda establece que el Observatorio de la Vivienda de Galicia prestará especial atención al estudio y análisis de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en Galicia, y difundirá la información general, estadística o técnica resultante. La disposición adicional tercera posibilita la aplicación de las medidas específicas de fomento y financiación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico a otros ámbitos. La disposición adicional cuarta prevé medidas que faciliten las actuaciones vinculadas a la extensión de redes de servicios en los conjuntos históricos. Y la disposición adicional quinta contempla la posibilidad de que las medidas de la presente ley puedan llevarse a cabo mediante unos acuerdos de colaboración con la Iglesia católica como propietaria de una buena parte del patrimonio cultural de Galicia.

Las disposiciones transitorias se refieren a la homogeneización de los catálogos de protección, al régimen de las áreas de rehabilitación declaradas y al de las oficinas de rehabilitación existentes, así como, la última, al Consorcio del Casco Viejo de Vigo.

Termina la ley con seis disposiciones finales, entre las cuales merecen especial atención las tres primeras, que modifican diferentes textos legales vigentes. Así, la primera disposición final modifica la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en lo relativo al Registro de Solares y la tipificación de la infracción por el incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el informe de evaluación de los edificios; la segunda, la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, para extender el régimen de autorizaciones previsto en el artículo 58 a los bienes catalogados con planes especiales de protección aprobados definitivamente, y para añadir uno de los dos nuevos supuestos a la regulación de las infracciones leves y otro a las infracciones graves; la tercera, la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, en lo referente a las actuaciones del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. La disposición final cuarta habilita a la Ley de presupuestos para modificar cualquier elemento del canon de inmuebles declarados en estado de abandono, y en la entrada en vigor de la ley se prevé expresamente que dicho canon comenzará a exigirse desde el 1 de enero de 2020.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2 del Estatuto de Autonomía de Galicia y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 22 de febrero, de normas reguladoras de la Xunta y de su Presidencia, promulgo en nombre del Rey la Ley de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

La presente ley tiene por objeto regular la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas en la Comunidad Autónoma de Galicia, con especial incidencia en la conservación y mejora de los conjuntos históricos, los núcleos rurales y el patrimonio edificado, en la habitabilidad de las viviendas, en su accesibilidad y la de los espacios públicos, en la modernización tecnológica, en la cuestión social y en la dinamización económica.

Artículo 2. *Definiciones.*

A efectos de lo dispuesto en la presente ley, y sin perjuicio de lo señalado en el artículo 40 de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados con el significado y alcance siguientes:

a) Actuaciones edificatorias: las actuaciones de nueva edificación, las de sustitución de la edificación existente y las de rehabilitación edificatoria, siempre que no se trate de las actuaciones de transformación urbanística definidas en el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aunque puedan requerir obras complementarias de urbanización.

b) Obras de nueva edificación: las obras de construcción de un nuevo edificio sobre un solar vacío.

c) Obras de sustitución de una edificación existente: las obras que implican la demolición de un edificio, o de las partes de este que se conserven, y la construcción sobre el solar vacío de un nuevo edificio.

d) Actuaciones de rehabilitación edificatoria: las actuaciones que consisten en la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o de intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

e) Actuaciones de mantenimiento: las actuaciones de rehabilitación edificatoria que consisten en el conjunto de trabajos y obras que deben efectuarse periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio, o las reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, al objeto de mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación.

f) Actuaciones de intervención en los edificios existentes: las actuaciones de rehabilitación edificatoria que consisten en la ampliación, reforma o cambio de uso que se realicen en los edificios existentes que no tengan la consideración de actuaciones de mantenimiento.

g) Obras de ampliación: las obras en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos de una edificación existente.

h) Obras de reforma: cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.

i) Cambio de uso: las actuaciones que, comportando o no la ejecución de obras, tengan por objeto modificar el uso actual o previsto en un edificio, o en una parte del mismo, por otro permitido por la legislación urbanística.

j) Actuaciones sobre el medio urbano: las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, desarrolladas en suelo urbano o de núcleo rural.

k) Actuaciones aisladas de rehabilitación: las actuaciones identificadas como tales por la administración competente, siguiendo el procedimiento recogido en la presente ley, al objeto de rehabilitar edificaciones existentes cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones.

l) Actuaciones de regeneración y renovación urbana: las actuaciones que afectan tanto a edificios como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

m) Actuaciones de regeneración y renovación urbana de carácter integrado: las actuaciones de regeneración y renovación urbana cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

n) Conjunto histórico: la agrupación de bienes que conforman una unidad de asentamiento de población, continua o dispersa, con una estructura física representativa de la evolución de una comunidad que resulta un testimonio cultural significativo por interés artístico, histórico, arquitectónico, arqueológico, etnológico, industrial o científico y técnico, aunque individualmente los elementos que la conforman no tengan una especial relevancia, y que, con arreglo a lo dispuesto en la legislación del patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma de Galicia, tengan la consideración de bien de interés cultural o de bien catalogado.

Artículo 3. *Principios y criterios de la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Galicia y las entidades locales de Galicia favorecerán con sus planes, proyectos y programas la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, aplicando los principios de protección, conservación y reutilización del patrimonio construido, cohesión social, perspectiva de género, desarrollo urbano compacto, sostenibilidad y eficiencia energética.

2. La planificación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se ajustarán a los criterios siguientes:

a) El fomento de la calidad de vida de la ciudadanía y la habitabilidad de sus viviendas.

b) La protección, conservación y acrecentamiento de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio cultural de Galicia, posibilitando la adecuación de las edificaciones a los usos que garanticen su preservación y la revitalización del ámbito en el que se emplazan de forma coherente con la salvaguarda de sus valores culturales.

c) La dinamización económica de los conjuntos históricos y el mantenimiento de la vitalidad urbana.

d) La promoción de la diversidad, la igualdad y cohesión social, la calidad y la accesibilidad de los espacios públicos.

e) La mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas y comerciales con el uso residencial.

f) El desarrollo de las infraestructuras dirigidas a las nuevas tecnologías de la información.

g) La reducción del consumo energético mediante la utilización de sistemas pasivos, el fomento de la utilización de sistemas centralizados de producción de energía y el uso de energías renovables, tanto a nivel de edificaciones como de conjuntos urbanos.

h) El ahorro de agua y mejor aprovechamiento de los recursos hídricos.

i) La perspectiva de género, teniendo en cuenta los aspectos económicos y sociales.

j) La integración de personas y de colectivos en riesgo de exclusión.

k) El alcance de la máxima garantía posible para la accesibilidad en condiciones de igualdad de todas las personas, sean cuales sean sus limitaciones y el carácter permanente o transitorio de las mismas, propiciando la supresión o disminución de barreras arquitectónicas, urbanísticas o de comunicación.

l) El fomento del uso sostenible del patrimonio edificado, propiciando su uso intensivo e incentivando la rehabilitación frente a la obra nueva.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma de Galicia promoverá la realización de programas de cara al aumento de la concienciación y sensibilidad respecto a los valores del patrimonio construido, así como a la consecución de espacios dotados con una mayor calidad urbanística, de tal forma que favorezca la concienciación sobre la situación de deterioro de muchos inmuebles o ámbitos, tanto urbanos como rurales, y en la búsqueda de unas soluciones eficientes y sostenibles, en un modelo que se dirigirá preferentemente a las personas en edad escolar.

Artículo 4. *Personas obligadas y sus deberes.*

1. No obstante lo dispuesto en la normativa del suelo de Galicia, las personas y comunidades titulares de terrenos y construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, eficiencia energética, ornato público y decoro, realizando en ellos los trabajos y las obras precisas para conservarlos o mejorarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad, la accesibilidad o el uso efectivo correspondiente con un consumo energético responsable. En caso de que los bienes inmuebles de su titularidad formaran parte del patrimonio cultural de Galicia también están obligadas a conservarlos, mantenerlos y custodiarlos debidamente para evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

2. En caso de transmisión, las personas adquirentes se subrogarán en los derechos y deberes de las anteriores personas titulares, así como en las obligaciones asumidas por estas frente a la administración competente y que figuren consignadas registralmente, en los términos establecidos por la legislación estatal y la normativa del suelo de Galicia.

3. El incumplimiento de los deberes de conservación, mejora, rehabilitación edificatoria o regeneración y renovación urbanas habilitará a la Administración municipal, y en los casos previstos en la presente ley a la Administración autonómica, para la ejecución subsidiaria de las obras o labores pertinentes, así como para la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, sin perjuicio de otras medidas que se contengan en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO II

Informe de evaluación de los edificios

Artículo 5. *Concepto de informe de evaluación de los edificios.*

1. El informe de evaluación del edificio (IEE) es un instrumento que acredita la situación en la cual se encuentra un edificio en relación a su estado de conservación, al cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad y a su grado de eficiencia energética.

2. Corresponde a los ayuntamientos velar por el cumplimiento de la obligación de redactar los informes de evaluación de los edificios.

Artículo 6. *Contenido del informe de evaluación de los edificios.*

1. El informe de evaluación del edificio identificará al edificio con expresión de la referencia catastral e identificación registral del mismo a través del Código registral único (CRU), al que se refiere el artículo 9 de la Ley hipotecaria, y contendrá, como mínimo, la información siguiente:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio, que incluirá su estado general, el de sus elementos estructurales y constructivos y el de las instalaciones que no requieran, por su normativa sectorial, inspecciones técnicas específicas, así como las patologías o deficiencias que puedan apreciarse con la inspección visual. En el caso de las instalaciones que requieran, de acuerdo con su normativa de aplicación, una inspección técnica específica, el personal técnico que efectúe la evaluación del edificio se limitará a requerir a las personas usuarias, propietarias o administradoras la presentación de los correspondientes contratos de mantenimiento, boletines, informes u otros documentos que acrediten el cumplimiento de las exigencias propias de cada instalación.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, para establecer si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido por la normativa vigente.

d) En edificios catalogados y declarados bienes de interés cultural (BIC), la evaluación del estado de conservación de los elementos merecedores de protección cultural de acuerdo con las determinaciones del catálogo, la declaración del bien como de interés cultural o las normas que determinen su protección.

e) La evaluación de cualesquiera otras condiciones básicas de la edificación que se determinen de forma reglamentaria.

2. Reglamentariamente se determinará el contenido desglosado, estructura, alcance y efectos derivados de los informes de evaluación de los edificios.

Artículo 7. *Obligatoriedad del informe de evaluación de los edificios.*

1. Están obligadas a disponer del informe de evaluación del edifico las personas propietarias únicas de edificios, las comunidades de propietarios y propietarias o las agrupaciones de comunidades de propietarios y propietarias de edificios que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los edificios de uso residencial de vivienda colectiva con una antigüedad de más de cincuenta años, salvo que la normativa municipal establezca una antigüedad inferior.

b) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe en función de su situación, antigüedad, tipología o uso predominante.

2. Si el edificio contara con una inspección técnica de edificios (ITE) en vigor, podrán incorporarse los datos de esta al informe de evaluación del edificio sin necesidad de realizar una nueva inspección, siempre que el contenido de la misma se ajuste a lo dispuesto en el reglamento que lo desarrolle.

3. El informe de evaluación del edificio deberá presentarse en el ayuntamiento en el que está emplazado el inmueble e incorporarse al libro del edificio.

4. El incumplimiento del deber de presentar el informe de evaluación del edificio en tiempo y forma tendrá la consideración de infracción urbanística con el carácter y las consecuencias que atribuya la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Artículo 8. *Vigencia y periodicidad del informe de evaluación de los edificios.*

1. El informe de evaluación del edificio tendrá una vigencia de diez años desde la fecha de su elaboración, pudiendo los ayuntamientos establecer una menor mediante ordenanza municipal.

2. En el supuesto previsto en el apartado 2 del artículo anterior, la vigencia del informe de evaluación del edificio será de diez años transcurridos desde la fecha de elaboración de la inspección técnica de edificios.

Artículo 9. *Capacitación para suscribir el informe de evaluación de los edificios.*

1. El informe de evaluación del edificio deberá ser suscrito por personal técnico facultativo competente. A tal efecto, se considera personal técnico facultativo competente al que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, o tenga acreditada la cualificación necesaria para la realización del informe, según las disposiciones de aplicación en materia de capacitación profesional.

Dicho personal técnico, cuando lo estime necesario, podrá solicitar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las administraciones públicas, podrá suscribir los informes de evaluación de los edificios, en su caso, el personal de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, pueda asumir las mismas funciones a las que se refiere el apartado anterior.

3. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 6 se justificarán en el informe bajo el criterio y responsabilidad del personal técnico competente que lo suscriba.

Artículo 10. *Registro de Informes de Evaluación de Edificios.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma creará un Registro de Informes de Evaluación de Edificios, en el cual los ayuntamientos deberán registrar los informes que se presenten en su término municipal.

2. La consejería competente en materia de vivienda pondrá a disposición gratuita de los ayuntamientos una aplicación informática en la que registrar dichos informes.

TÍTULO I

Actuaciones sobre el medio urbano

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 11. *La iniciativa en la ordenación de las actuaciones en el medio urbano.*

1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano, en los términos establecidos por la legislación básica estatal, corresponderá a:

a) las administraciones públicas
b) las entidades públicas adscritas o dependientes de ellas
c) las personas físicas y jurídicas propietarias y titulares de derechos reales o de aprovechamiento
d) las comunidades y agrupaciones de comunidades de personas propietarias
e) las cooperativas de vivienda constituidas al efecto y
f) las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualquiera de los sujetos citados en los apartados c), d) y e).

2. La dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública como privada, corresponde a las administraciones públicas o a las entidades adscritas a las mismas.

Artículo 12. *Requisitos previos para la ordenación de las actuaciones en el medio urbano.*

1. Las actuaciones sobre el medio urbano que precisen una intervención pública requerirán que el ayuntamiento o, en su caso, la Administración autonómica delimite el ámbito de la actuación, mediante un acuerdo administrativo de identificación de la actuación aislada de rehabilitación o de delimitación de un área de actuación conjunta, salvo que la intervención de la administración se limite a la imposición de multas coercitivas u órdenes de ejecución subsidiaria.
Los ámbitos de la actuación conjunta podrán ser continuos o discontinuos.
En caso de que sea preciso proceder al reparto de cargas y beneficios, la identificación de la actuación aislada de rehabilitación o de delimitación del área de actuación conjunta establecerá el sistema de gestión adoptado para el ámbito.
2. La delimitación del ámbito en el que pueden realizarse las actuaciones señaladas en el apartado precedente puede corresponder a:

a) El ayuntamiento, en cuyo caso se aplicará, a los efectos previstos en la presente ley, exclusivamente el régimen establecido en este título, además de su legislación específica.
b) La Xunta de Galicia, en cualquiera de las clases reguladas en el título II, supuesto en el que le será de aplicación el régimen previsto en esta ley.

3. Las intervenciones sobre el medio urbano que precisen la modificación de la ordenación urbanística del ámbito requerirán la previa o simultánea tramitación del nuevo instrumento de planeamiento o la modificación de aquel.
El documento de planeamiento podrá incluir la delimitación de los ámbitos de gestión de acuerdo con la normativa urbanística y contemplar, en su caso, la identificación de las actuaciones aisladas de rehabilitación o de los ámbitos de gestión conjunta de rehabilitación edificatoria o de regeneración o renovación urbanas.
Podrán identificarse actuaciones aisladas de rehabilitación o delimitar ámbitos de actuación conjunta con posterioridad a la aprobación del instrumento de planeamiento que modifique la ordenación del ámbito.
4. El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se autoricen las actuaciones que hayan de ejecutarse de manera aislada garantizarán, en todo caso, la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable y el trámite de información al público, cuando este fuera preceptivo. Dicho acuerdo contendrá, además y como mínimo, los extremos siguientes:

a) La identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito a delimitar y la descripción de las actuaciones que es preciso ejecutar.

b) La identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito en los que las actuaciones de rehabilitación edificatoria superen el límite del deber legal de conservación.

El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que hayan de ejecutarse por cuenta de las personas propietarias cuando la administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece, de acuerdo con la legislación estatal, en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo excedan para obtener mejoras de interés general serán por cuenta de los fondos de la administración que impuso su realización.

c) El avance, en su caso, de la equidistribución que sea precisa, entendiendo por tal la distribución, entre todas las personas afectadas, de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a esta, incluyendo entre estos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución podrá afectar tanto a actuaciones de transformación urbanística como a actuaciones edificatorias.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada una de las personas propietarias en la comunidad de propietarios y propietarias o en la agrupación de comunidades de propietarios y propietarias, y en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se llegara, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.

d) Habrá de tener en cuenta la situación socioeconómica de las personas ocupantes de las edificaciones así como la de sus propietarias, para que se garanticen sus derechos y se consideren soluciones alternativas en la gestión cuando por su situación económica, edad u otras circunstancias no puedan afrontar directamente los gastos de la actuación.

e) El sistema de gestión deberá arbitrar mecanismos específicos para garantizar la tutela real y efectiva de la actuación por parte de la administración, así como los derechos de las personas ocupantes y propietarias de las viviendas o edificaciones y las determinaciones del apartado d).

f) Siempre que sea posible deberá garantizarse la permanencia de las personas ocupantes en las viviendas durante la actuación. En todo caso, se asegurará el derecho de realojo y retorno, especialmente cuando aquellas se encuentren en situación de vulnerabilidad económica y social.

Artículo 13. *Efectos de la delimitación espacial de un ámbito de rehabilitación edificatoria o de regeneración o renovación urbanas.*

1. La delimitación espacial del ámbito de actuación sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la cual haya optado la administración actuante.

Esta delimitación habilita, en su caso, al inicio del procedimiento de equidistribución de beneficios y cargas entre las parcelas afectadas y comporta la declaración de utilidad pública o, en su caso, el interés social, a efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación de aplicación. Reglamentariamente se determinará el procedimiento para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

Dicha declaración podrá extenderse a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando fuera necesario.

2. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen

la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, aleros y soportales, tanto si se sitúan en el suelo como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución, y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

El acuerdo firme en vía administrativa al que se refiere el apartado 1, además de los efectos previstos en el artículo 42.3 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, legitima a la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en el que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de personas propietarias correspondiente.

Cuando fuera preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras administraciones, los ayuntamientos podrán solicitar a la persona titular la cesión de su uso o desafectación, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que se requieran para la realización de obras que consigan reducir, al menos, en un treinta por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, y que consistan en:

a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b) La instalación de dispositivos bioclimáticos pegados a las fachadas o cubiertas.

c) La realización de obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas, cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un treinta por ciento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un treinta por ciento el consumo de agua en el conjunto del edificio.

4. En los edificios, sea cual fuere su uso, protegidos por su valor cultural (bienes de interés cultural y catalogados) en los que resulte necesaria su adaptación a las condiciones mínimas de accesibilidad, habitabilidad o eficiencia energética, y esta entre en contradicción con la normativa de protección del patrimonio cultural, podrán autorizarse soluciones alternativas respecto a las exigencias técnicas en estas materias que resulten sostenibles y respetuosas con las características y los elementos de valor cultural del edificio que permitan la rehabilitación de las viviendas y/o de los edificios, de forma que prevalezca el uso residencial original o característico.

5. Las actuaciones derivadas de las intervenciones de rehabilitación, dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad y de la eficiencia energética señaladas en los apartados 2 y 3 de este artículo, no computarán a efectos de edificabilidad, volumen máximo edificable y ocupación de parcela, ni de distancias mínimas a colindantes, otras edificaciones, espacios públicos y vías públicas, o cumplimiento de las alineaciones, siempre que así lo establezca el acuerdo de delimitación del ámbito.

Artículo 14. *Actuaciones de rehabilitación edificatoria en los caminos de Santiago.*

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria en los ámbitos delimitados de los caminos de Santiago deberán ser compatibles con la conservación y protección de sus valores propios, y garantizar las características principales del territorio afectado, manteniendo los núcleos tradicionales y las actividades agropecuarias y forestales. En ningún caso las actuaciones de rehabilitación supondrán un peligro de destrucción, deterioro o menoscabo de sus valores culturales.

2. En los edificios ubicados en el territorio histórico de los Caminos de Santiago será aplicable lo contemplado en las secciones 1.ª y 2.ª del capítulo V del título I.

CAPÍTULO II

La planificación de las actuaciones en el medio urbano

Sección 1.ª Planificación e instrumentos para las actuaciones en el medio urbano

Artículo 15. *Planificación de las actuaciones en el medio urbano.*

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas se planificarán mediante un plan general, un plan especial o cualquier otro de los instrumentos indicados en la presente ley y en la legislación de ordenación del territorio, urbanismo y de protección del patrimonio cultural.

2. La planificación de las actuaciones dará prioridad a las actuaciones de rehabilitación sobre las de sustitución, y dentro de las primeras, a aquellas que permitan el mantenimiento de la población residente en el ámbito.

3. Cuando los procesos de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas supongan el incremento de las dotaciones públicas, o cuando las determinaciones de protección del patrimonio cultural hagan inviable la materialización del aprovechamiento al que tengan derecho las personas propietarias del suelo o de las edificaciones, podrá posibilitarse, de acuerdo con el procedimiento que se determine reglamentariamente, la transferencia del aprovechamiento urbanístico a terrenos del suelo urbano no consolidado, con ordenación en detalle aprobada, emplazados fuera del ámbito delimitado para la actuación.

Excepcionalmente, dicha transferencia del aprovechamiento urbanístico podrá establecerse a ámbitos de suelo urbano consolidado en los que la administración disponga de:

a) Aprovechamiento obtenido por la reducción del derecho a la propiedad del suelo adquirido a través de actuaciones de sustitución o venta forzosa o de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, o

b) Terrenos o edificaciones de su titularidad.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados 7 y 8 del artículo 42 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en los procesos de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, en los terrenos destinados a dotaciones y equipamientos urbanísticos, el planeamiento podrá establecer una calificación diferente para el subsuelo de los terrenos de titularidad privada que se cedan a los ayuntamientos con destino a nuevos espacios públicos, con la finalidad de permitir la implantación de uso privados con destino a plazas de aparcamiento para cubrir las necesidades de las viviendas integrantes de un ámbito sometido a una actuación de regeneración o renovación urbana, siempre que se garantice la viabilidad del uso previsto sobre rasante, la calidad ambiental y la debida protección del espacio urbano, así como la compensación que, en su caso, corresponda a la administración que haya de recibir la dotación o el equipamiento.

5. Los planes especiales que tengan por objeto actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas pueden:

a) **(Suprimida).**

b) Delimitar ámbitos que deban ser objeto de las actuaciones sobre el medio urbano a las que se refiere el artículo 12, o modificar los que pudieran venir recogidos en el plan general.

6. Los planes especiales que afecten a ámbitos de protección patrimonial podrán modificar las determinaciones y el ámbito definido en el plan general para incluir en el mismo los terrenos o edificaciones destinadas a paliar el déficit de aparcamientos, equipamientos o dotaciones, públicos o privados, existentes en el ámbito, sin sujetarse a los trámites que para la alteración de los planes generales prevé la legislación del suelo de Galicia.

Sección 2.ª Tramitación simplificada de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento en el medio urbano

Artículo 16. *Tramitación simplificada de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento para actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.*

1. Las modificaciones puntuales no sustanciales del plan general, de los planes especiales de reforma interior y de los planes especiales de protección que afecten a ámbitos del suelo urbano para actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas podrán tramitarse mediante un procedimiento simplificado, siempre que no se aumente el aprovechamiento lucrativo, siguiendo las determinaciones contempladas en los artículos siguientes.

A estos efectos, se consideran modificaciones puntuales no sustanciales del plan aquellas de escasa entidad y de alcance reducido y local que cumplan los requisitos siguientes:

a) Que la superficie de la modificación no supere los diez mil metros cuadrados.

b) Que no afecten a una superficie superior al equivalente al uno por ciento del suelo urbano del municipio. En los municipios de menos de cinco mil habitantes este porcentaje será del tres por ciento.

c) Que no modifique la clasificación del suelo.

2. Se considerarán, asimismo, modificaciones puntuales no sustanciales aquellas que, sin reunir las condiciones indicadas en el apartado 1, modifiquen exclusivamente las ordenanzas con un alcance reducido y de escasa entidad.

3. No podrán considerarse modificaciones puntuales no sustanciales aquellas que tengan una incidencia negativa en el ambiente, la movilidad, las infraestructuras o el patrimonio cultural.

Artículo 17. *Tramitación ambiental.*

1. La tramitación de las modificaciones puntuales indicadas en el artículo anterior estará exenta de la tramitación ambiental siempre que dicha modificación no constituya una variación fundamental de la estrategia, las directrices y las propuestas o de la cronología del planeamiento que se va a modificar, y que además no produzca diferencias en los efectos previstos o en su zona de influencia.

2. Para garantizar que no se producen diferencias en los efectos previstos o en su zona de influencia habrá de solicitarse informe al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, quien deberá pronunciarse, en el plazo máximo de un mes, sobre la necesidad de la tramitación de evaluación ambiental. En caso de que no se emita el informe en dicho plazo, se considerará que no es necesaria la tramitación ambiental.

3. En cualquier caso, si para pronunciarse sobre los aspectos indicados en el apartado 2 el órgano ambiental considera necesario solicitar algún informe sectorial a los organismos competentes, podrá acordar la ampliación del plazo anterior hasta la recepción del informe indicado. La citada ampliación de plazo no podrá ser superior a un mes, dándose cuenta de la misma al ayuntamiento.

Artículo 18. *Procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento.*

1. El procedimiento de las modificaciones puntuales no sustanciales de los planes se tramitará en los términos siguientes:

a) El procedimiento se iniciará a propuesta del ayuntamiento, que aprobará inicialmente la modificación y someterá esta modificación a información pública por el plazo mínimo de un mes.

Simultáneamente, se solicitarán los informes sectoriales necesarios y se trasladará la documentación al órgano competente en materia de urbanismo, el cual solicitará los informes sectoriales autonómicos preceptivos, que habrán de ser emitidos en el plazo de un mes. Transcurrido este, se entenderán emitidos con carácter favorable.

b) A la vista de las alegaciones presentadas e informes recibidos, el ayuntamiento aprobará provisionalmente, en su caso, la propuesta de modificación y acordará la remisión del expediente completo a la consejería competente en materia de urbanismo, quien emitirá el informe preceptivo y vinculante sobre la modificación propuesta en el plazo máximo de un mes.

c) Una vez emitido el informe, será remitido al ayuntamiento para que, en su caso, apruebe definitivamente la modificación.

2. En caso de que la modificación propuesta no cumpliera con las determinaciones previstas en el artículo 16, la persona titular de la dirección general competente en materia de urbanismo devolverá el expediente al ayuntamiento para la posible subsanación de las deficiencias detectadas o para su tramitación por el procedimiento ordinario.

CAPÍTULO III

La gestión de las actuaciones en el medio urbano

Artículo 19. *Las formas de gestión.*

1. La gestión de las actuaciones en el medio urbano que impliquen transformación urbanística se ejecutarán a través de cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley del suelo de Galicia.

2. La ejecución de las actuaciones en el medio urbano que no impliquen transformación urbanística y requieran equidistribución de beneficios y cargas podrá realizarse a través de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas reguladas en la presente ley, así como de las modalidades de gestión, directa o indirecta, incluido el convenio con las personas titulares de bienes inmuebles, que se determinen reglamentariamente.

Artículo 20. *Normas específicas de gestión de la rehabilitación edificatoria en suelo urbano consolidado.*

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria ordenadas por la administración, cuando superen el límite del deber legal de conservación, se realizarán por convenio con las personas titulares afectadas y, en su defecto, en los supuestos de no avenencia por parte de dichas personas o al no comparecer estas, por aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o por expropiación forzosa.

2. En los casos señalados en el apartado anterior, en los supuestos de venta o sustitución forzosas o de expropiación forzosa en los ámbitos delimitados como áreas de regeneración urbana de interés autonómico, el contenido del derecho de propiedad del suelo se aminorará en un cincuenta por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la administración actuante.

En estos casos, la administración actuante, con base en criterios motivados de dinámica económica, de falta de demanda de vivienda o cualesquiera otros que fundamenten la dificultad de la ejecución de las actuaciones ordenadas en el ámbito, podrá rebajar el porcentaje de aminoración del valor del suelo señalado anteriormente.

Esta aminoración no será de aplicación a aquellas personas propietarias que acrediten que por su situación económica, edad u otras circunstancias no puedan afrontar directamente los costes de la actuación.

3. En caso de que existan personas propietarias que estuvieran de acuerdo con la administración para la celebración del pertinente convenio voluntario de gestión, la administración actuante podrá optar entre la celebración del convenio o la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o de expropiación forzosa. En este caso, la aminoración señalada en el apartado anterior solo será de aplicación a las personas propietarias disconformes.

4. En todo caso, cuando las personas propietarias del edificio así lo acuerden por unanimidad, podrán ejecutar por sí mismas la actuación, aunque el importe de las obras supere el límite del deber legal de conservación.

Artículo 21. *Normas específicas de gestión de la regeneración y renovación urbanas en suelo urbano consolidado.*

En el supuesto de que la actuación de regeneración y renovación urbanas comprenda la rehabilitación de edificios, aunque su importe exceda del límite del deber legal de conservación, las personas propietarias de la edificación, cuando así lo acuerden por unanimidad, tendrán derecho a ejecutar la rehabilitación del edificio por sí mismas, siempre que asuman el porcentaje de los costes de las obras complementarias de urbanización que les corresponda. En todo caso, será condición indispensable que dicha rehabilitación por parte de las personas propietarias no constituya un obstáculo para el desarrollo de la unidad de regeneración y renovación urbana correspondiente.

Artículo 22. *Normas específicas de gestión de la regeneración y renovación urbanas en suelo urbano no consolidado.*

La ejecución de las actuaciones de regeneración y renovación urbanas sobre el suelo urbano, en ámbitos de suelo urbano no consolidado, se realizará por polígonos completos.

Artículo 23. *Pago en especie de los justiprecios expropiatorios.*

1. El pago del justiprecio expropiatorio, si hay acuerdo con la persona propietaria, podrá satisfacerse en especie. No obstante, cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano, no será preciso el consentimiento de la persona propietaria para pagar el justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes.
2. La liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional y podrá ser acordada discrecionalmente por la administración actuante. La persona liberada deberá aportar garantías suficientes en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

CAPÍTULO IV

Obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 24. *Obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación.*

1. Las personas propietarias de las edificaciones están obligadas a realizar las obras de edificación, conservación y rehabilitación en los plazos y condiciones previstas en las leyes, especialmente en aquellas que contemplan los derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social, en los instrumentos de planeamiento y, en su caso, en los instrumentos de gestión y órdenes de ejecución que los recojan.
2. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el apartado anterior facultará a la administración para la adopción, a su elección y previa audiencia de las personas obligadas, de cualquiera de las medidas siguientes:

a) Ejecución forzosa.
b) Expropiación forzosa.
c) Venta forzosa.
d) Sustitución forzosa.

3. Para la aplicación de las medidas previstas en los apartados b), c) y d) será requisito previo la declaración por el ayuntamiento, de oficio o a solicitud de la persona interesada, del incumplimiento de que se trate por resolución expresa que así lo acredite.

Artículo 25. *Reducción del contenido del derecho de la propiedad del suelo.*

1. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosas previstos en este capítulo, el contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser aminorado en un

porcentaje superior al cincuenta por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la administración actuante.

2. No será de aplicación la reducción prevista en el apartado anterior a las personas propietarias de las edificaciones que no puedan hacer frente al pago de las actuaciones de edificación, conservación y rehabilitación por caer en riesgo de exclusión social debido a sus limitaciones socioeconómicas.

Artículo 26. *Procedimiento para la declaración de incumplimiento de las obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación.*

1. El procedimiento para la declaración de incumplimiento de las obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación podrá iniciarse de oficio o a solicitud de persona interesada.

2. En el acuerdo de incoación de la declaración de incumplimiento se incluirá el sistema de actuación elegido por la administración, en caso de que el procedimiento se resuelva con la estimación de concurrencia de incumplimiento.

3. Iniciado el procedimiento para la declaración de incumplimiento, se solicitará del Registro de la Propiedad la certificación de dominio y cargas de los terrenos correspondientes, debiendo hacerse constar en nota marginal el inicio del procedimiento para la declaración de incumplimiento. La duración de la nota marginal será la prevista en la legislación hipotecaria o urbanística aplicable.

4. El órgano municipal competente acordará la apertura de un trámite de audiencia de quince días a las personas propietarias y demás titulares de derechos reales afectados que consten en el Registro de la Propiedad y/o en el Catastro. Asimismo, de manera simultánea a este trámite, el ayuntamiento, si así lo considera oportuno, podrá acordar la apertura de un trámite de información pública por plazo de veinte días. El anuncio de información pública se hará en el «Diario Oficial de Galicia» y en la sede electrónica del ayuntamiento.

5. Concluidos los plazos de audiencia y, en su caso, de información pública, el ayuntamiento, previos informes oportunos, deberá dictar resolución sobre la declaración de incumplimiento y notificarla en el plazo máximo de tres meses.

6. El procedimiento podrá terminarse, sin la adopción de alguna otra medida, en el supuesto de que la persona propietaria hubiera solicitado licencia para la realización de las obras de edificación, conservación o rehabilitación con anterioridad a la notificación de la declaración de incumplimiento.

Artículo 27. *Requisitos de la resolución de declaración de incumplimiento.*

La resolución de la declaración de incumplimiento, que pondrá fin a la vía administrativa, deberá cumplir los requisitos siguientes:

a) Será comunicada, mediante certificación administrativa, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción del correspondiente inmueble.

b) Incorporará una valoración de los terrenos, de las edificaciones o, en su caso, de otros bienes afectados, conforme a la normativa estatal del suelo y valoraciones.

c) Declarará, según proceda, la aplicación de la ejecución subsidiaria, la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, la venta forzosa o la sustitución forzosa.

d) Advertirá expresamente si habilita o no para que el ayuntamiento inste la declaración del inmueble en estado de abandono prevista en el capítulo III del título IV.

Sección 2.ª De la ejecución forzosa y sus medios

Artículo 28. *Medios de ejecución forzosa.*

La ejecución forzosa por las administraciones públicas, en caso del incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente ley, se efectuará, respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:

a) Multas coercitivas.

b) Apremio sobre el patrimonio.

c) Ejecución subsidiaria.

Sección 3.ª Órdenes de ejecución

Artículo 29. *Órdenes de ejecución.*

1. Los ayuntamientos, de oficio o a solicitud de persona interesada, mediante el correspondiente procedimiento y previa audiencia de las personas interesadas, podrán dictar órdenes de ejecución que obliguen a las personas propietarias de bienes inmobles a realizar las actuaciones necesarias hasta el límite del deber legal de conservación en los términos establecidos en la legislación urbanística de Galicia.

2. Las órdenes de ejecución podrán, asimismo, determinar las consecuencias de su incumplimiento, tanto a través de la imposición de multas coercitivas como de la aplicación de la ejecución subsidiaria, la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, la venta forzosa o la sustitución forzosa, teniendo en estos últimos supuestos la consideración y los mismos efectos de la declaración de incumplimiento, sin que fuera necesario proceder a tramitar dicha declaración.

3. El ayuntamiento deberá advertir expresamente si el incumplimiento de esta orden lo habilita o no para instar la declaración del inmueble en estado de abandono prevista en el capítulo III del título IV.

Artículo 30. *Incumplimiento de las órdenes de ejecución.*

1. En caso de incumplimiento de la orden de ejecución, la Administración municipal podrá proceder a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas de 1.000 a 10.000 euros, reiterables trimestralmente, sin que en ningún caso puedan superar individualmente o en su conjunto el setenta y cinco por ciento del coste de reposición de la edificación o de una nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.

2. La Administración municipal también podrá acudir, en cualquier momento, a la ejecución subsidiaria realizando las actuaciones previstas en las citadas órdenes por cuenta de la persona obligada. El importe de los gastos y daños y perjuicios podrá liquidarse de forma provisional, antes de la ejecución, a cuenta de la liquidación definitiva.

Sección 4.ª Apremio sobre el patrimonio

Artículo 31. *Apremio sobre el patrimonio.*

Si a consecuencia de la tramitación de un expediente de incumplimiento se derivase una deuda líquida, vencida y exigible, se seguirá lo previsto en las normas reguladoras del procedimiento de apremio.

Sección 5.ª De la expropiación forzosa

Artículo 32. *Expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación.*

La declaración de incumplimiento habilita a la administración para ejercitar la expropiación de conformidad con la normativa básica estatal, pudiendo ser de aplicación el pago en especie previsto en el capítulo anterior.

Artículo 33. *Expropiación en materia de accesibilidad.*

La expropiación por el incumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad se regirá por lo dispuesto en la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.

Sección 6.ª De la venta y sustitución forzosas

Artículo 34. *Régimen de venta o sustitución forzosas.*

1. La venta forzosa y la sustitución forzosa tienen por objeto garantizar el cumplimiento del deber de edificación, conservación y rehabilitación, mediante la imposición de su ejercicio, a través de un procedimiento que garantice el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia.

2. Se entiende por venta forzosa la potestad pública que faculta a la administración para proceder a la venta de un inmueble a través de un procedimiento de subasta pública al objeto de garantizar su rehabilitación o conservación.

3. Se entiende por sustitución forzosa la potestad pública que faculta a la administración para reemplazar a la persona titular de un inmueble por otra persona seleccionada a través de un procedimiento con publicidad y concurrencia, para que realice las actuaciones de edificación, conservación o rehabilitación, pudiendo realizarse en régimen de propiedad horizontal con la persona propietaria actual del suelo.

4. Cuando la administración actuante asuma el importe de las cantidades imputables a aquellas personas propietarias de viviendas que no puedan hacer frente a su pago por caer en riesgo de exclusión social, se celebrará un convenio entre la administración actuante y la persona propietaria, en el que quedará reflejada la fórmula de devolución de las cantidades asumidas en el proceso de sustitución y el tipo de interés aplicable a las cantidades aplazadas, no siendo de aplicación la aminoración del derecho de la propiedad previsto en este capítulo.

Artículo 35. *Procedimiento de venta o sustitución forzosas.*

1. La resolución de la declaración de incumplimiento determinará, en su caso, la aplicación de la venta o sustitución forzosas.

2. Cuando el procedimiento determine la adjudicación por aplicación de la venta o sustitución forzosas, una vez resuelto, la administración actuante expedirá una certificación de dicha adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad, en la cual se harán constar las condiciones y plazos a los que queda obligada la persona adquirente, en calidad de resolutorias de la adquisición.

Artículo 36. *Venta forzosa.*

1. La administración actuante, en el plazo máximo de seis meses desde la declaración de incumplimiento, sacará los inmuebles o terrenos a subasta pública. El tipo de licitación será el que resulte de la valoración del inmueble. El precio obtenido se entregará a la persona propietaria, una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, el importe correspondiente a la reducción del derecho de la propiedad prevista en el artículo 25, así como las sanciones aplicables.

2. Si la subasta se declarase desierta, se convocará de nuevo en el plazo de tres meses, con una rebaja del veinticinco por ciento sobre el tipo de licitación inicial.

3. Si esta última subasta también quedase desierta, la administración actuante, en el plazo de seis meses, podrá adquirirla para el patrimonio público de suelo al setenta y cinco por ciento del tipo de licitación inicial.

4. Transcurridos los anteriores plazos sin que se hubiese producido la venta, quedará sin efecto el procedimiento de venta forzosa, debiendo notificarse al Registro de la Propiedad para la cancelación de la nota marginal extendida.

Artículo 37. *Obligaciones de la persona adquirente.*

La persona adquirente de inmuebles por el procedimiento señalado en los apartados 1 y 2 del artículo anterior quedará obligada a iniciar las obras en el plazo de nueve meses a partir de la toma de posesión de la finca y a edificarla en el plazo fijado en la licencia.

Artículo 38. *Sustitución forzosa.*

En caso de sustitución forzosa, las bases del procedimiento de adjudicación determinarán los criterios aplicables para su adjudicación, las penalizaciones e indemnizaciones a las que hubiera lugar en caso de incumplimiento, el orden de puntuación que establecerá, en su caso, la posterior adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado a atribuir a la persona o personas propietarias del inmoble objeto de la sustitución forzosa.

Artículo 39. *Obligaciones de la persona adjudicataria de la sustitución forzosa.*

La persona que resultara adjudicataria en el procedimiento de sustitución forzosa deberá cumplir sus obligaciones en los plazos y términos establecidos en las bases del procedimiento y en la resolución de adjudicación. En caso de incumplimientos que dieran lugar a la resolución de la adjudicación, se realizará una nueva adjudicación a favor de los siguientes licitadores o licitadoras de acuerdo con el orden de puntuación alcanzada.

CAPÍTULO V

Las intervenciones en los edificios incluidos en el ámbito territorial de las categorías de bienes definidos en la Ley del patrimonio cultural de Galicia y ámbitos objeto de planeamiento especial de protección

Sección 1.ª Normas de aplicación directa

Artículo 40. *Ámbitos afectados.*

1. Las determinaciones previstas en esta sección serán de aplicación a los edificios incluidos en alguna de las categorías de bienes definidas en la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, y a los situados en el ámbito, entorno de protección o zona de amortiguamiento de los citados bienes. También serán de aplicación a aquellos otros edificios incluidos en ámbitos sobre los cuales exista la obligación legal de redactar un plan especial de protección del patrimonio cultural, esté o no aprobado. Sin embargo, no serán aplicables a los inmuebles individualmente declarados bienes de interés cultural ni a los catalogados que tengan un nivel de protección integral.

2. Estas determinaciones prevalecerán sobre lo que establezcan los planes generales de ordenación municipal, el plan básico autonómico, el planeamiento de desarrollo y los catálogos aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, y serán incorporadas en los que se aprueben con posterioridad.

En todo caso, los planes especiales de protección que se tramiten con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley, con carácter excepcional, podrán excluir de la aplicación de alguna de estas normas las actuaciones sobre determinados inmuebles, parcelas o manzanas, siempre que se justifique en detalle su necesidad por motivos específicos de protección del patrimonio cultural.

3. En todo caso, para la aplicación de lo previsto en esta sección 1.ª, en tanto los ayuntamientos no aprueben un catálogo de protección adaptado a las determinaciones de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, se aplicará lo previsto en la disposición transitoria primera sobre su homogeneización.

Artículo 41. Edificios *no catalogados o con nivel de protección ambiental o asimilable.*

1. En los edificios no catalogados o con nivel de protección ambiental o asimilable estará permitida cualquier actuación en el interior que no afecte a la imagen exterior del edificio, incluidos los vaciados parciales y totales, siempre que no incida sobre elementos singularmente protegidos ni sobre la estructura parcelaria originaria, salvo que se trate de alguna de las intervenciones permitidas por aplicación del artículo 43.

2. Asimismo, estarán permitidas las demoliciones y reforma de la fachada y los elementos visibles desde la vía pública cuando el proyecto que contemple las actuaciones suponga una adecuada restauración, una fiel reconstrucción o planee una remodelación o construcción alternativa con un diseño que respete el carácter del inmueble y del entorno

protegido, y siempre que no afecte a fachadas o elementos singulares específicamente protegidos por la ficha del catálogo o documento de catalogación del bien.

Artículo 42. *Edificios con nivel de protección estructural o nivel de protección asimilable.*

1. En los edificios con nivel de protección estructural o asimilable, estarán permitidas las mismas actuaciones establecidas en el artículo anterior para los edificios con nivel de protección ambiental, siempre que no afecten a los elementos o a las características singulares del edificio que deban ser conservados o repuestos, y no entren en contradicción con ellos.

A estos efectos, se entenderá por elementos o características singulares del edificio que deben ser conservados o repuestos aquellos que de manera expresa se recojan en el planeamiento en que se estableció el nivel de protección del bien, en la resolución de declaración de bien de interés cultural o en el catálogo o acuerdo de catalogación del bien.

Se entenderá que una actuación no entra en contradicción con los elementos o características singulares que deban ser conservados cuando cumpla las siguientes condiciones:

a) Que no figure expresamente prohibida en el planeamiento en que se estableció el nivel de protección del bien, en la resolución de declaración de bien de interés cultural o en el catálogo o acuerdo de catalogación del bien.

b) Que no implique una imposibilidad de contemplación o altere de forma significativa el modo en que se percibe el elemento protegido en el contexto del inmueble.

c) Que no se intervenga sobre los elementos específicamente protegidos y no se alteren las características del bien específicamente protegidas.

2. En los edificios con protección estructural o con otro nivel de protección asimilable se permitirán los vaciados parciales que no afecten a los elementos que han justificado la necesidad de protección estructural. Cuando estos elementos sean exclusivamente elementos de fachada se permitirán vaciados totales de la edificación.

Artículo 43. *Parcelario.*

En los edificios que tengan niveles de protección estructural, ambiental o asimilables a estos, así como en los edificios que carezcan de protección específica, respetando los elementos, los materiales y las características de las edificaciones singularmente protegidos, y siempre que se mantenga la referencia a la estructura parcelaria original, se permitirá:

a) Utilizar conjuntamente los portales y los núcleos de comunicación vertical, de forma que puedan servir a un máximo de tres edificios.

b) Regularizar parcelas cuando su configuración actual sea el resultado de una distorsión de la tipología del parcelario del ámbito.

c) Agregar parcelas cuando uno de los edificios tenga una superficie o una configuración que hagan inviable resolver adecuadamente los siguientes parámetros:

1.º La accesibilidad universal a las viviendas.

2.º El cumplimiento de las condiciones de las normas de habitabilidad de las viviendas de Galicia.

3.º La posibilidad de que la vivienda tenga un mínimo de tres estancias destinadas a salón y dos dormitorios.

4.º El cumplimiento de los estándares establecidos en el Código técnico de la edificación, con la admisión de soluciones alternativas que garanticen los mismos niveles de prestaciones.

d) Permitir unir locales de negocio en plantas bajas de varias edificaciones, manteniendo la lectura de la estructura parcelaria del ámbito.

e) Permitir la redacción de proyectos que afecten a varios edificios que puedan agrupar, como espacios comunes del conjunto de la promoción, las superficies no ocupadas por las edificaciones.

En estos casos, se permitirá la ocupación de los patios de manzana, sin computar edificabilidad, para garantizar la accesibilidad de varios inmuebles o parcelas a través de un

único ascensor accesible, siempre que la actuación no afecte a los elementos de los inmuebles o sus características que estén específicamente protegidas, ni comprometa la habitabilidad de las viviendas.

Sección 2.ª Licencias directas

Artículo 44. *Licencias directas.*

1. Las actuaciones que no afecten a la envolvente exterior de los edificios incluidos en el ámbito de los bienes de carácter territorial de las categorías definidas en la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, o en el entorno de protección o en la zona de amortiguamiento de estos bienes o de los de inmuebles singulares declarados bien de interés cultural o catalogados, exista o no plan especial de protección, o con independencia de lo dispuesto en este, podrán ser objeto de una licencia directa por parte del ayuntamiento, sin necesidad de autorización de la consejería competente en materia de protección del patrimonio cultural, siempre que no afecten a inmuebles específicamente protegidos por su valor cultural y sin perjuicio, en su caso, del cumplimiento de las exigencias que se puedan derivar de la protección arqueológica a la que pueda estar afecto.

2. No obstante lo señalado en el apartado anterior, podrán ser objeto de licencia directa por parte del ayuntamiento, sin necesidad de la autorización de la consejería competente en materia de protección del patrimonio cultural, los supuestos previstos en el artículo 45.2 de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, así como las intervenciones en el entorno de protección o en la zona de amortiguamiento de inmuebles singulares declarados bien de interés cultural o catalogados, o con protección ambiental o estructural o nivel de protección asimilable, que consistan en actuaciones en el interior, en las carpinterías exteriores, en acabados de fachada o en cambios de cubierta, siempre que no afecten a sus valores culturales ni a sus elementos específicamente protegidos.

3. Tampoco precisarán de la autorización previa de la consejería competente en materia de protección del patrimonio cultural, y por tanto podrán ser objeto de licencia directa por parte del ayuntamiento, las actuaciones puntuales de mantenimiento o uso ordinario de muy escasa entidad técnica y constructiva, justificadas por el deterioro material de los elementos sobre los que se propone la intervención, con un alcance muy concreto y parcial, y que requieran una rápida ejecución por la amenaza que pudiera suponer para su conservación o apreciación, siempre que las actuaciones mantengan o respeten los materiales y sistemas constructivos originales.

Sección 3.ª Planes especiales de protección

Artículo 45. *Modelo de plan especial de protección.*

1. Reglamentariamente se aprobará un modelo de plan especial de protección que deberá servir de guía para la redacción de los planes especiales de protección.

2. El modelo de plan especial de protección contendrá las determinaciones básicas que habrán de incluirse en los planes especiales que se redacten, así como las normas de elaboración y redacción de los planes, de modo que se unifiquen para todo el territorio de Galicia los criterios relativos a:

a) Las definiciones y terminología a emplear.

b) Las determinaciones para establecer los niveles de protección de los bienes afectados.

c) Las ordenanzas y normativa básica a aplicar según los distintos niveles de protección.

d) Un anexo de adaptación de la normativa de habitabilidad que establezca el umbral mínimo de habitabilidad que deberán alcanzar las viviendas objeto de actuaciones de remodelación, rehabilitación o reconstrucción de las edificaciones existentes.

e) La documentación a incluir y el modo en que dicha documentación deberá ser presentada.

TÍTULO II

Áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica

CAPÍTULO I

Áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica

Artículo 46. *Concepto, declaración y contenido.*

1. Se entiende por área de intervención en el medio urbano declarada por la Administración autonómica al conjunto edificatorio urbano o rural, continuo o discontinuo, que precise de un apoyo público para atender a la rehabilitación o sustitución de los edificios y a la calidad ambiental y urbanística del ámbito.
2. La declaración de estas áreas corresponderá a la Administración autonómica a solicitud del ayuntamiento correspondiente.
3. La intervención en estas áreas podrá comprender actuaciones de renovación y mejora de la urbanización, de los espacios públicos y demás dotaciones urbanísticas o de las infraestructuras y servicios urbanos, así como articular medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global, integrada y unitaria.
4. En estas áreas podrán delimitarse, en su caso, uno o más ámbitos de actuación con arreglo a lo dispuesto en el artículo 12.

Artículo 47. *Clases de áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica.*

Las áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica, en función del ámbito de actuación y de las características del mismo, podrán ser:

1. Área de rehabilitación integral (ARI).
2. Área de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe), que podrá incluir en su ámbito una zona de especial necesidad de rehabilitación (ZER).

Artículo 48. *Efectos de la declaración de un área de intervención en el medio urbano declarada por la Administración autonómica.*

La declaración por la Administración autonómica de un área de intervención en el medio urbano posibilita, además de la aplicación de las medidas previstas en la presente ley, el acceso a la financiación de los planes y programas de ayudas autonómicos o estatales, siempre que se cumplan los demás requisitos exigidos en cada plan o programa, o mediante la firma de acuerdos específicos de financiación, los cuales podrán referirse a todo el ámbito declarado o a una parte del mismo.

CAPÍTULO II

Áreas de rehabilitación integral

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 49. *Áreas de rehabilitación integral.*

1. Las áreas de rehabilitación integral (ARI) se declararán por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, a solicitud de los ayuntamientos interesados. La resolución de declaración del área de rehabilitación integral habrá de publicarse en el «Diario Oficial de Galicia».
2. Estas áreas podrán afectar a ámbitos clasificados como suelo urbano o de núcleo rural que se encuentren en estado de deterioro y posibilitarán el acceso a la financiación

prevista en la presente ley y normativa de desarrollo, para la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las unifamiliares, de urbanización y reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de otros demolidos.

Artículo 50. *Clases de áreas de rehabilitación integral.*

1. Las áreas de rehabilitación integral se clasifican en las categorías siguientes:

a) Áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, cuando su ámbito comprenda un conjunto histórico que tenga declaración de bien de interés cultural o esté integrado como tal en el Catálogo del patrimonio cultural de Galicia y que cuente con un plan especial de protección. En este supuesto, el ámbito delimitado habrá de tener, como mínimo, cincuenta viviendas.

b) Áreas de rehabilitación integral rurales, cuando su ámbito pertenezca a municipios con menos de cinco mil habitantes y su configuración sea predominantemente rural. En este supuesto, el ámbito delimitado habrá de tener, como mínimo, veinte viviendas.

c) Áreas de rehabilitación integral de ámbitos urbanos, cuando su ámbito no pertenezca a alguna de las categorías consideradas en los apartados anteriores. En este supuesto, el ámbito delimitado habrá de tener, como mínimo, cincuenta viviendas.

2. Por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrán modificarse los límites mínimos de viviendas de cada clase, siempre que las características del ámbito así lo justifiquen por la tipología de sus edificaciones, el interés arquitectónico específico del conjunto y el grado de deterioro de las edificaciones, unido a bajos niveles de renta de las personas titulares de las viviendas o a la extensión del ámbito catalogado por el planeamiento.

3. En el supuesto de que se pretenda declarar un área de rehabilitación integral para acogerse a la financiación estatal de los planes de vivienda, deberán cumplirse los límites mínimos de viviendas y demás requisitos establecidos en la correspondiente normativa reguladora del plan.

Artículo 51. *Gestión de las áreas de rehabilitación integral.*

1. Las áreas de rehabilitación integral se gestionarán a través del ayuntamiento en el que se encuentren, en coordinación y bajo las directrices del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en cuanto a las actuaciones subvencionables, los procedimientos de calificación de la actuación de rehabilitación y, en su caso, los de concesión de ayudas que fueran de competencia del referido Instituto.

2. En caso de que se acojan a la financiación estatal a través de los planes de vivienda, deberán seguirse, además, las directrices que fije la normativa reguladora del plan correspondiente.

Sección 2.ª Áreas de rehabilitación integral supramunicipal

Artículo 52. *Áreas de rehabilitación integral supramunicipal.*

La Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá declarar área de rehabilitación integral, de oficio o a solicitud de los ayuntamientos, un ámbito que afecte a diferentes municipios que respondan a criterios de proximidad geográfica, características arquitectónicas y problemáticas similares, siempre que exista un nexo de unión entre dichos ámbitos, ya sea de carácter histórico, geográfico, cultural o medioambiental, que motive que haya de ser tratado como un conjunto.

Artículo 53. *Gestión de las áreas de rehabilitación integral supramunicipales.*

1. La gestión de las áreas de rehabilitación integral supramunicipales corresponderá directamente al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo por sí mismo o a través de encomienda a una entidad del sector público autonómico que tenga la consideración de medio propio.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá convenir con las diputaciones provinciales, entidades locales de carácter supramunicipal o entidades locales afectadas por el área de rehabilitación y regeneración declarada la dotación y coordinación de los recursos necesarios para la información, gestión y asesoramiento, en las condiciones de financiación que, en su caso, se determinen mediante el oportuno convenio de colaboración.

CAPÍTULO III

Áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Sección 1.ª Delimitación y declaración de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Artículo 54. *Delimitación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.*

1. La Xunta de Galicia, a solicitud del ayuntamiento correspondiente, podrá declarar área de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe) aquellos ámbitos con consideración de conjuntos históricos y con declaración de bien de interés cultural que se encuentren en la situación siguiente:

a) Un proceso de degradación arquitectónica, urbanística o ambiental, motivada, entre otros factores, por la obsolescencia del parque edificado, la inadecuación a las necesidades poblacionales, los déficits notorios y generalizados en la calidad de las viviendas, los equipamientos, dotaciones y servicios públicos del ámbito, la degradación ambiental de la zona y la falta de conservación de bienes y conjuntos edificatorios sujetos a cualquier régimen de protección del patrimonio cultural.

b) Situaciones demográficas delicadas, derivadas de una pérdida sustancial o envejecimiento generalizado de la población, o por un crecimiento excesivo no asumible urbanísticamente.

c) Existencia de graves problemas económicos y sociales, desaceleración constante de la tasa de actividad económica y porcentajes significativos de población que perciba pensiones asistenciales o no contributivas o en riesgo de exclusión social.

2. El ámbito territorial de actuación podrá ser continuo o discontinuo. En todo caso, el ámbito incluirá un mínimo de cincuenta inmuebles con necesidades de intervención.

3. Sin perjuicio de lo señalado en los apartados anteriores, podrá ser declarada área de regeneración urbana de interés autonómico una zona concreta específicamente delimitada y continua, comprendida en un bien de interés cultural e incluida previamente en un área de rehabilitación integral, cuando únicamente en esta zona concurran las circunstancias señaladas en el apartado 1 y sus dimensiones espaciales y económicas sean especialmente significativas en relación con el conjunto, manteniendo el resto del ámbito su declaración originaria.

4. Excepcional y motivadamente, podrán declararse áreas de regeneración urbana de interés autonómico otros ámbitos urbanos que, sin tener la consideración de bien de interés cultural, se encuentren especialmente obsoletos y degradados en las condiciones señaladas en el apartado 1 y que por sus características, especial incidencia en el ámbito urbano y necesidad urgente de actuación así sea acordado por el Consejo de la Xunta de Galicia.

Artículo 55. *Declaración de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.*

1. La solicitud de declaración de un área de regeneración urbana de interés autonómico se presentará por parte del ayuntamiento ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo con una propuesta que delimitará el ámbito y comprenderá, de manera desglosada, la estrategia social, económica, urbanística y arquitectónica que se pretende llevar a cabo para conseguir la efectiva recuperación y dinamización del ámbito.

2. El Consejo de la Xunta de Galicia, a propuesta de la consejería con competencias en materia de vivienda y previos informes sectoriales oportunos, acordará, en su caso, la declaración del ámbito como área de regeneración urbana de interés autonómico. Esta declaración habrá de publicarse en el «Diario Oficial de Galicia».

3. Esta declaración permitirá que dentro del ámbito del área pueda optarse a las medidas e instrumentos de financiación previstos en la presente ley y normativa de desarrollo específicamente para las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.

Sección 2.ª Zonas de especial necesidad de rehabilitación

Artículo 56. *Declaraciones de zona de especial necesidad de rehabilitación en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.*

1. Dentro de un área de regeneración urbana de interés autonómico el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá declarar, de oficio o a solicitud del ayuntamiento, zona de especial necesidad de rehabilitación (ZER) a edificios específicos o conjuntos de ellos cuando sea preciso realizar una intervención urgente debido a su estado de deterioro y a su especial incidencia para la recuperación del ámbito, o venga motivado por el interés general de ciertas actuaciones para facilitar la instalación de dotaciones o equipamientos que tengan una especial relevancia o constituyan un importante impulso para la recuperación económica o social del ámbito.

2. La declaración de una zona de especial necesidad de rehabilitación implicará la identificación aislada o delimitación de los terrenos del área como ámbito de actuación conjunta, segundo proceda, y habrá de ir acompañada de una descripción de la solución técnica y de la valoración económica de cada uno de los inmuebles afectados, para proceder a su rehabilitación.

3. La declaración de una zona de especial necesidad de rehabilitación llevará implícita la declaración de utilidad pública y de necesidad de ocupación de los bienes y derechos precisos, incluyendo la imposición de las servidumbres legales precisas para su ejecución, a efectos de la aplicación por la Administración local o autonómica del régimen de expropiación, venta o sustitución forzosa.

4. En los casos de excepcional interés público o de inminente necesidad de actuación, y siempre que se trate de actuaciones promovidas por órganos de las administraciones públicas o de derecho público, incluidos los pertenecientes a la Administración municipal, la declaración de una zona de especial necesidad de rehabilitación determinará la posibilidad de que puedan ejecutarse proyectos de obras que sean disconformes con el planeamiento urbanístico de aplicación, a través del procedimiento previsto en la Ley 3/2016, de 1 de marzo, de medidas en materia de proyectos públicos de urgencia o de excepcional interés.

Artículo 57. *Gestión anticipada en las zonas de especial necesidad de rehabilitación.*

Una vez declarada la zona de especial necesidad de rehabilitación, la administración pública actuante podrá iniciar anticipadamente la preparación de la ejecución de las actuaciones previstas.

Sección 3.ª Plan de dinamización de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Artículo 58. *Concepto y objeto de los planes de dinamización de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.*

1. El plan de dinamización es un instrumento de planificación que, en el marco de un área de regeneración urbana de interés autonómico, planteará un programa plurianual referido a la totalidad del ámbito o a algunas de sus áreas, integrando actuaciones a nivel arquitectónico dirigidas a fomentar políticas de rehabilitación de edificios y viviendas y la mejora del espacio público con otras a nivel económico y social.

2. Los planes de dinamización tienen como objeto coordinar las actuaciones públicas y privadas destinadas a la dinamización y regeneración de estos ámbitos, impulsando la recuperación de la actividad económica, fomentando la mejora de la habitabilidad de las viviendas y de las condiciones de vida de las personas residentes, procurando atraer nuevos habitantes y garantizando la conservación de los valores patrimoniales del conjunto y de sus elementos singulares.

3. La consejería competente en materia de vivienda elaborará un modelo de plan de dinamización que servirá como guía para su redacción.

Artículo 59. *Contenido de los planes de dinamización.*

Los planes de dinamización se elaborarán tomando como base la propuesta de actuación presentada para la declaración del ámbito como áreas de regeneración urbana de interés autonómico y contendrán, al menos, las determinaciones siguientes:

a) La delimitación del ámbito objeto de la actuación, el cual podrá ser continuo o discontinuo, de acuerdo con lo establecido en la declaración del área.

b) La descripción de los objetivos que se persiguen en el planteamiento del plan.

c) El análisis del ámbito de actuación y diagnosis de los problemas existentes que obstaculicen o impidan su regeneración.

Este análisis deberá, como mínimo, abarcar los aspectos siguientes:

1.º Estudio de la edificación existente, en el que se tendrán en cuenta el estado de conservación de las edificaciones y sus condiciones de habitabilidad y capacidad, o carencias, para acoger usos residenciales; su grado de ocupación; usos y actividades; valores singulares del ámbito en su conjunto y de sus elementos singulares merecedores de protección, y puesta en valor del patrimonio cultural.

2.º Estudio de las dotaciones y equipamientos, en el que se indiquen los valores y deficiencias existentes y se analicen las posibilidades de incluir nuevas dotaciones con el objetivo de potenciar la renovación y regeneración del ámbito.

3.º Estudio de los espacios libres, de carácter público y privado, así como de las características de los servicios urbanísticos existentes, y en el que se analicen los déficits que pudieran existir.

4.º Análisis de la población residente, que deberá contemplar, como mínimo, los aspectos relativos a la edad, ocupación y régimen de tenencia de las viviendas.

5.º Análisis de las actividades económicas que se desarrollan y de las potencialidades que puedan detectarse para generar nuevas actividades.

6.º Estudio del comercio de proximidad, con sus déficits y carencias.

d) La propuesta de intervención, en la cual se especificarán las medidas que el programa propone adoptar en los ámbitos social, económico y de intervención en la edificación y renovación y regeneración urbanas.

La propuesta de intervención deberá contener la relación y ubicación de las obras y actuaciones integradas en el plan, así como la estimación de los costes de dichas obras y actuaciones.

e) La memoria de viabilidad económica, la cual contendrá el planteamiento del programa de inversiones públicas y privadas que prevé el plan.

Este programa deberá reflejar los recursos directos e indirectos con los que se pretenda financiar las obras y actuaciones incluidas en el plan, así como establecer el orden de prioridades para su ejecución y la programación temporal para la iniciación de las obras y actuaciones que incluye.

En este programa de inversiones, la financiación pública habrá de prever necesariamente aportaciones del ayuntamiento que contribuyan a financiar de una forma significativa las actuaciones recogidas en el plan. Las previsiones de aportaciones de fondos de la Comunidad Autónoma que se incluyan en el plan deberán estar amparadas en los diferentes planes o programas de actuación de los que dispongan los diferentes departamentos de la Xunta de Galicia, para la finalidad establecida en cada una de las acciones propuestas, y podrán estar supeditados a la resolución de las oportunas convocatorias públicas.

La inversión privada deberá incluir, al menos, la previsión de las actuaciones a realizar por las personas particulares o entidades como resultado de las medidas de fomento adoptadas y los acuerdos de colaboración que puedan establecerse para actuaciones o medidas singulares.

f) El análisis de la eventual eficacia de las medidas propuestas para conseguir los fines establecidos, indicando la coherencia entre las normas y actuaciones propuestas.

g) El programa de seguimiento y evaluación anual de las actuaciones.

h) Los mecanismos para fomentar la participación social de la población y de las entidades representativas.

Artículo 60. *Procedimiento de planteamiento y aprobación de los planes de dinamización.*

1. Los planes de dinamización serán planteados por los ayuntamientos.
2. La tramitación de los planes de dinamización se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Tras la declaración del área de regeneración urbana de interés autonómico, el ayuntamiento elaborará el proyecto del plan de dinamización de acuerdo con los objetivos, criterios básicos de la intervención, propuesta de las medidas a adoptar y evaluación económica de las actuaciones públicas y privadas que se prevean en la declaración, indicando el organismo u organismos encargados de su financiación. Asimismo, cuando el documento contemple la posibilidad de que otras administraciones participen en la financiación o la adopción de las medidas propuestas, deberá acreditarse la disponibilidad o posibilidad de su obtención.

b) El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo será el organismo encargado de la tramitación del plan de dinamización. Recibida la documentación correspondiente enviada por el ayuntamiento, el citado organismo remitirá el documento a los distintos departamentos de la Xunta de Galicia afectados por el plan para la emisión de informe en el plazo de un mes.

Estos informes deberán pronunciarse sobre la viabilidad técnica y la financiación de las actuaciones que les corresponden, propondrán los programas de actuación o actividades y plantearán, en su caso, las propuestas de modificación u observaciones y alternativas que estimen convenientes. En dicho informe se establecerán las condiciones a las que habrán de ajustarse los programas incluidos en el plan de dinamización para garantizar la participación del organismo correspondiente.

c) Recibidos los informes, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo propondrá, en su caso, al ayuntamiento que elaboró el plan las correcciones que deberán introducirse en el documento. En caso de que no fueran realizadas, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo procederá al archivo del expediente.

d) Realizadas las correcciones, o en caso de que no hayan sido necesarias, el plan será sometido a aprobación del Consejo de la Xunta de Galicia, a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda.

e) En caso de que el Consejo de la Xunta de Galicia acuerde la aprobación del plan, determinará asimismo las consejerías y organismos de la Xunta de Galicia que deberán participar en él.

f) El acuerdo se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en las páginas web del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y del ayuntamiento.

Artículo 61. *Modificaciones y revisiones de los planes de dinamización.*

Las modificaciones de carácter sustancial y las revisiones de los planes de dinamización requerirán la misma tramitación que la señalada en los artículos precedentes para su aprobación.

CAPÍTULO IV

Núcleos rurales en estado de abandono

Artículo 62. *Declaración de núcleo rural en estado de abandono.*

1. Los ayuntamientos podrán declarar núcleo rural en estado de abandono a los núcleos constituidos por la agrupación de varias edificaciones con uso de vivienda junto con el espacio público que las aglutina y les confiere su carácter, o bien estructurados de acuerdo con alguna de las tipologías características de los núcleos rurales tradicionales, y en el que todas o la mayor parte de las edificaciones residenciales están desocupadas y en estado de ruina.

2. Esta declaración tendrá como finalidad facilitar las actuaciones integrales de rehabilitación, por lo cual el ayuntamiento deberá indagar la identidad de las personas

propietarias de los inmuebles a efectos de contar con su conformidad para ofertarlos para la venta. La declaración no obstará al necesario cumplimiento de sus deberes legales por parte de las personas propietarias.

Artículo 63. *Registro de Núcleos Rurales Abandonados.*

1. Los ayuntamientos podrán crear un registro de núcleos rurales en estado de abandono, en el que se inscribirán las edificaciones residenciales que conforman el núcleo que se declara en estado de abandono.
2. El registro será público y accesible, a fin de que cualquier persona pueda consultarlo y obtener información de los inmuebles incluidos y de las determinaciones urbanísticas que les afecten.
3. Las personas propietarias de los inmuebles podrán solicitar, en cualquier momento, la baja en la inscripción.
4. Los ayuntamientos podrán habilitar una sección en este registro para que las personas propietarias de viviendas abandonadas, que no se encuentren incluidas en un núcleo declarado abandonado, soliciten su inscripción a fin de incluirlas en el procedimiento de venta o alquiler establecido en el artículo siguiente.

Artículo 64. *Procedimiento de venta o alquiler.*

1. El ayuntamiento podrá convocar, de oficio o a solicitud de persona interesada, un procedimiento para la venta o alquiler de todos o parte de los inmuebles residenciales inscritos en el registro de forma voluntaria, indicando, al menos, las condiciones siguientes:

a) El precio base de la oferta del inmueble o inmuebles, y, en el supuesto de alquiler, el precio total de la renta, con los servicios accesorios y demás cantidades que, en su caso, hayan de asumir las personas arrendatarias.
b) El plazo máximo para la ejecución de la rehabilitación y, en su caso, de las obras de urbanización.
c) La garantía del cumplimiento del deber de rehabilitar.

2. El procedimiento consistirá en la oferta de los inmuebles, y las personas interesadas en la adquisición o alquiler podrán realizar la oferta que consideren oportuna, la cual, en todo caso, habrá de ser aceptada por la persona propietaria. Como resultado del procedimiento se pondrá en contacto a las personas vendedoras y compradoras, o a las personas arrendadoras y arrendatarias, para que, en su caso, formalicen la venta o alquiler.
3. En estos casos, el ayuntamiento podrá articular medidas específicas de fomento para la rehabilitación de estos núcleos.

Artículo 65. *Difusión a nivel autonómico.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo creará una plataforma informática a nivel autonómico que pondrá a disposición de los ayuntamientos para que se incluyan los datos de los registros municipales con el fin de difundir los procedimientos públicos de venta de los inmuebles incluidos en estos registros.
2. El acceso a los datos de la plataforma será público, a fin de que cualquier persona pueda consultarlos y obtener información de los procedimientos incluidos en la misma.

TÍTULO III

Coordinación administrativa para la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 66. *Coordinación administrativa.*

A fin de garantizar la coherencia, eficiencia y eficacia de las actuaciones públicas previstas en la presente ley, las diferentes administraciones públicas con competencias en la materia deberán actuar conjunta y coordinadamente para facilitar el cumplimiento y ejecución de las diferentes actuaciones, planes y programas en materia de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas, especialmente a través de las oficinas de rehabilitación y de los centros de regeneración urbana de interés autonómico.

CAPÍTULO II

Oficinas de rehabilitación

Artículo 67. *Concepto.*

1. La oficina de rehabilitación es el punto de información, asesoramiento, apoyo a la gestión, seguimiento y difusión de las áreas de rehabilitación integral para facilitar la ejecución de las actuaciones en las mismas.

2. Cada ayuntamiento deberá contar con una única oficina de rehabilitación con los medios materiales y personales adecuados y proporcionados para desarrollar la actividad, la cual ejercerá sus funciones y competencias en la totalidad de los ámbitos del municipio con área de rehabilitación integral declarada o que se declare.

Los ayuntamientos podrán celebrar convenios entre ellos para la creación de una oficina de rehabilitación que gestione conjuntamente la totalidad de las áreas de rehabilitación declaradas en esos municipios, y la gestión de la misma corresponderá a los ayuntamientos firmantes.

3. En las áreas de ámbito municipal la oficina será creada y gestionada por el ayuntamiento correspondiente, y en las áreas de ámbito supramunicipal la oficina será creada y gestionada por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, sin perjuicio de la colaboración de los ayuntamientos implicados.

Artículo 68. *Funciones de las oficinas de rehabilitación.*

1. Las oficinas de rehabilitación tendrán las siguientes funciones:

a) Proponer las medidas necesarias para desarrollar las actuaciones derivadas de la declaración de área de rehabilitación integral, así como el seguimiento y control anual de la evolución de los indicadores, y, en su caso, las medidas correctoras o de impulso que mejoren el funcionamiento de dicha área.

b) Prestar una atención directa, personal y especializada a la ciudadanía, facilitando la información y el apoyo técnico-jurídico necesario para poder llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

c) Fomentar la rehabilitación urbana mediante:

1.º El impulso y gestión de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

2.º La asistencia técnica y administrativa para la correcta orientación de los expedientes de rehabilitación de edificios, a fin de lograr la mayor adecuación posible de los edificios a la normativa de accesibilidad, eficiencia energética y habitabilidad.

3.º La tramitación, en su caso, de los expedientes de ayudas públicas a la rehabilitación de edificios y viviendas, así como de cualquier otra asociada al área de rehabilitación integral.

2. Las oficinas de rehabilitación podrán asumir aquellas funciones que, siendo competencia del propio ayuntamiento u otras administraciones, se acuerde que puedan ser desarrolladas por estas oficinas, en aras de simplificar y agilizar la tramitación administrativa y mejorar la atención a la ciudadanía.

En todo caso, estas oficinas deberán contar con los medios humanos y materiales suficientes para asumir estas funciones.

En estos casos, los objetivos, competencias, regulación, composición y funcionamiento de dichas oficinas se concretarán mediante la firma del correspondiente convenio de colaboración.

Artículo 69. *Red de oficinas de rehabilitación.*

1. Para mejorar la eficacia y coordinación de las diferentes oficinas de rehabilitación, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en colaboración con los diferentes ayuntamientos, creará una red de oficinas de rehabilitación.

2. A través de esta red se difundirá el material y apoyo para cumplir los objetivos de cada área, se propiciará el acceso a la formación específica en materia de rehabilitación, regeneración y renovación, y se implantará una plataforma informática de rehabilitación (PIR) con acceso compartido para todas las oficinas, en la cual se podrán fijar directrices, realizar consultas, compartir soluciones técnicas, disponer de un sistema de información geográfica que facilite programar las actuaciones, tramitar las ayudas, así como cualquier otra información que se considere oportuna.

CAPÍTULO III

Centros de regeneración urbana de interés autonómico y comisiones de seguimiento de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Sección 1.ª Centros de regeneración urbana de interés autonómico

Artículo 70. *Concepto.*

1. El centro de regeneración urbana de interés autonómico es el punto de información, asesoramiento, gestión, seguimiento y difusión del área de regeneración urbana de interés autonómico, con el objetivo de impulsar las actuaciones de recuperación, regeneración y dinamización del área.

2. Por acuerdo del Consejo de la Xunta, a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda, se determinarán los estándares mínimos de los medios materiales y humanos, así como los criterios, requisitos y solvencia técnica que deban cumplir los centros de regeneración urbana de interés autonómico.

Artículo 71. *Ámbito de actuación de los centros de regeneración urbana de interés autonómico.*

1. En cada ayuntamiento deberá existir, adscrito a la Administración municipal, un único centro de regeneración urbana de interés autonómico, que ejercerá sus funciones en la totalidad de los ámbitos del municipio con áreas de regeneración urbana de interés autonómico declaradas o que se declaren.

2. El ámbito de actuación y competencias del centro de regeneración urbana de interés autonómico podrá extenderse a las edificaciones catalogadas existentes en el municipio, con independencia de que estas no se encuentren emplazadas en alguna de las zonas indicadas anteriormente.

3. Cuando en un mismo ámbito municipal existan diferentes clases de áreas de intervención en medio urbano declaradas por la Administración autonómica, el centro de regeneración urbana de interés autonómico podrá asumir las funciones y competencias previstas en esta ley para las oficinas de rehabilitación.

4. Los centros de regeneración urbana de interés autonómico podrán integrarse en la red de oficinas de rehabilitación prevista en el artículo 69.

Artículo 72. *Procedimiento de creación de los centros de regeneración urbana de interés autonómico.*

1. Los centros de regeneración urbana de interés autonómico se crearán por el ayuntamiento. Por convenio entre el ayuntamiento y el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo se precisarán los objetivos, la financiación y el funcionamiento de estos centros, así como los mecanismos de actuación conjunta y coordinada para facilitar el cumplimiento y ejecución de las diferentes actuaciones, planes y programas en materia de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas.

2. En la declaración del área de regeneración urbana de interés autonómico se determinará la composición y los medios personales mínimos de los que han de disponer dichos centros, en los términos y condiciones que, en su caso, se determinen en la normativa prevista en el artículo 70.

Artículo 73. *Financiación de los centros de regeneración urbana de interés autonómico.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo financiará los centros de regeneración urbana de interés autonómico hasta el sesenta por ciento de los gastos de personal de dichos centros. Asimismo, se aportará una cantidad igual, como máximo, del diez por ciento de la cantidad antes indicada, en concepto de financiación de los gastos corrientes. Esta financiación se realizará siempre en las condiciones y con los límites establecidos, en su caso, en la normativa prevista en el artículo 70.

2. Esta aportación podrá modularse en función de los objetivos alcanzados anualmente en el ámbito de actuación.

Artículo 74. *Atribuciones de funciones a los centros de regeneración urbana de interés autonómico.*

1. Las administraciones local o autonómica atribuirán a los centros de regeneración urbana de interés autonómico aquellas funciones que, siendo de competencia de dichas administraciones, se considere conveniente que sean asumidas por estos centros en aras de simplificar y agilizar la tramitación administrativa y mejorar la atención a la ciudadanía.

2. En el ejercicio de sus funciones, los centros de regeneración urbana de interés autonómico procurarán, en todo momento, la coordinación de sus actuaciones con la Administración municipal y los órganos competentes de la Administración autonómica a fin de lograr la mayor coherencia y eficiencia en las actuaciones que lleven a cabo.

Artículo 75. *Funciones de los centros de regeneración urbana de interés autonómico.*

Los centros de regeneración urbana de interés autonómico deberán asumir, al menos, las siguientes funciones:

1. La elaboración o dirección de los estudios que se pretenden realizar para el conocimiento de la situación real del parque edificado en su ámbito de actuación y en las distintas áreas de regeneración urbana del municipio y la actualización de estos datos.

2. El análisis de los problemas y vulnerabilidades del área o áreas urbanas que constituyen su ámbito de actuación y la propuesta de las medidas a adoptar.

3. La prestación de una atención directa, personal y especializada a la ciudadanía, facilitando la información y el apoyo técnico-jurídico necesario para poder llevar a cabo las actuaciones de regeneración y de renovación urbanas.

4. La asistencia técnica, jurídica y administrativa para la correcta orientación de los expedientes de rehabilitación de edificios, en orden a lograr la mayor adecuación posible de los edificios a la normativa de accesibilidad, eficiencia energética y habitabilidad y proteger los elementos constructivos con protección patrimonial.

5. La tramitación y gestión de los distintos programas y expedientes de ayudas a la rehabilitación de acuerdo con los planes de impulso a la rehabilitación de la Administración municipal, autonómica y estatal.

6. El impulso y gestión de medidas y actuaciones que atraigan la inversión privada para facilitar la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas con criterios de eficiencia energética, accesibilidad y mejora de la imagen urbana, incluso a través de la tramitación de

convenios con personas particulares afectadas, fomentando la dinamización del ámbito y la diversidad de usos y actividades.

7. La elaboración de las propuestas o informes técnicos relativos a la protección del patrimonio cultural en asunción de las funciones que pudiera encomendar la consejería competente en materia de patrimonio cultural.

8. El desarrollo de la labor de intervención administrativa en la edificación y usos del suelo en su ámbito de actuación mediante:

a) La tramitación e informe de las licencias de obra, las autorizaciones administrativas que procedan y, en su caso, la realización de las actuaciones y trámites oportunos en el supuesto de obras sometidas al régimen de intervención municipal de comunicación previa.

b) El asesoramiento, la resolución de consultas y la propuesta de modificaciones sobre el plan de desarrollo vigente en las áreas.

c) La tramitación de las declaraciones de incumplimiento y las órdenes de ejecución, las cuales incluirán la supervisión del estado de los inmuebles y, en su caso, la tramitación de los requerimientos a las personas propietarias de inmuebles con el propósito de que realicen las obras necesarias para el cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación.

d) La tramitación de las declaraciones de ruinas, el análisis del estado de las edificaciones y la propuesta, en su caso, de la ruina estructural, funcional o económica de los inmuebles para su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones urbanísticas.

e) El impulso y tramitación de los expedientes de venta forzosa, sustitución forzosa o expropiación forzosa necesarios para llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

f) La elaboración y tramitación de planes especiales que tengan por objeto la mejora de la accesibilidad, para facilitar la instalación de ascensores en edificios de viviendas y la accesibilidad de los espacios urbanos.

9. La propuesta de las medidas necesarias para la protección del patrimonio cultural.

10. La elaboración de las propuestas e informes que se someten a la Comisión de Seguimiento del Área de Regeneración Urbana de Interés Autonómico.

11. La elaboración de las propuestas o informes relativos a la mejora de la accesibilidad.

12. La elaboración de las propuestas o informes relativos a la mejora de la sostenibilidad y de la eficiencia energética.

13. La elaboración de las propuestas o informes relativos a la aplicación de la perspectiva de género.

14. La elaboración de las propuestas o informes relativos a la aplicación de criterios sociales y ambientales.

15. Cualesquiera otras funciones que las administraciones local o autonómica puedan encomendar al centro de regeneración urbana de interés autonómico para la mejor consecución de los objetivos fijados.

Sección 2.ª Comisiones de seguimiento de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Artículo 76. *Comisiones técnicas de seguimiento.*

1. Se creará una comisión paritaria de seguimiento para cada área de regeneración urbana de interés autonómico con el objetivo de elaborar los planes y programas de actuación en las citadas áreas, coordinar los criterios de las funciones de otras administraciones atribuidas a los centros de regeneración urbana de interés autonómico y realizar el seguimiento y coordinación de los planes de financiación para el impulso de la rehabilitación, regeneración y renovación de las áreas afectadas.

2. En dichas comisiones participarán un mínimo de dos personas representantes por cada administración implicada. Aquellas estarán presididas por una persona representante de la Administración autonómica.

3. A las reuniones de estas comisiones podrán asistir las personas que, aunque no presten servicios en alguna de las administraciones afectadas, puedan ser propuestas por estas en virtud de sus conocimientos técnicos o experiencia profesional. Asimismo, podrán

asistir personas representantes de los colegios profesionales, asociaciones o instituciones cuya participación se considere oportuna.

4. En la designación de las personas representantes de las comisiones técnicas de seguimiento se respetará el principio de presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Artículo 77. *Funciones de las comisiones técnicas de seguimiento.*

1. La comisión técnica de seguimiento ejercerá las funciones siguientes:

a) Velar por el funcionamiento del centro de regeneración urbana de interés autonómico con arreglo a criterios de eficacia y eficiencia que impulsen la consecución de los fines del área de regeneración urbana de interés autonómico.

b) Proponer a la autoridad competente del ayuntamiento el nombramiento y la solicitud de cese de la persona responsable del centro de regeneración urbana de interés autonómico, y realizar el seguimiento y evaluación de su actividad.

c) Proponer la aceptación de las funciones encomendadas al centro de regeneración urbana de interés autonómico por parte de las diferentes administraciones públicas.

d) Aprobar los planes y programas de actuación, así como la inversión prevista anualmente en aplicación del plan de dinamización.

e) Proponer a las administraciones implicadas las modificaciones en el plan de dinamización que se considere oportuno realizar para la mejor obtención de la finalidad perseguida, aprobando, en su caso, las modificaciones no sustanciales en la forma y con los límites que se prevean en el indicado plan.

f) El seguimiento, valoración y control de la actividad del centro de regeneración urbana de interés autonómico y del cumplimiento de los compromisos adoptados, realizando, al menos, las siguientes actuaciones:

1.ª Seguimiento de la evolución de los indicadores fijados en el plan de dinamización.

2.ª Memoria y auditoría anual para comprobar total o parcialmente el grado de cumplimiento de los compromisos, el seguimiento de los indicadores y la gestión de las acciones definidas a lo largo del año por las personas responsables.

2. Los informes señalados en el apartado f) anterior serán públicos y estarán disponibles en la página web correspondiente.

TÍTULO IV

Financiación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas

CAPÍTULO I

Medidas de fomento de la rehabilitación edificatoria y de la regeneración y renovación urbanas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 78. *Programas de financiación.*

1. Por orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda podrán aprobarse programas de financiación para las personas físicas, jurídicas o administraciones públicas promotoras de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas previstas en la presente ley, así como las bases reguladoras de dichas ayudas con arreglo a lo previsto en la normativa de subvenciones.

2. La Xunta de Galicia establecerá programas de ayudas que faciliten el cumplimiento de las obligaciones de rehabilitación y conservación previstas en esta ley, así como para fomentar la participación en las actuaciones de rehabilitación de las personas propietarias de los inmuebles que superen el límite del deber de conservación y estén incluidos en un ámbito previamente delimitado.

3. Los programas de ayudas autonómicos serán compatibles con cualquier otra ayuda pública, siempre que la suma de todas ellas no supere el coste total de la actuación concreta y que la normativa reguladora de esas ayudas no establezca la incompatibilidad.

Artículo 79. *Acuerdos para la financiación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.*

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, para facilitar la gestión y ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, podrá firmar los contratos siguientes:

a) Contrato de cesión de inmuebles para su rehabilitación por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con la facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceras personas, por un tiempo determinado, transcurrido el cual el inmueble revertirá a la persona propietaria, pudiendo establecerse opciones de compra a favor del organismo.

b) Contrato de permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura, o de venta con pago aplazado del precio del suelo y/o la edificación.

c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio del pago por la persona arrendataria o cesionaria de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios y propietarias o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

d) Convenio de explotación conjunta o de parte del inmueble.

Artículo 80. *Convenios para la implantación de programas específicos de financiación de las actuaciones.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá firmar convenios de colaboración con otras administraciones públicas, otras entidades del sector público autonómico y fundaciones y entidades sin ánimo de lucro para la implantación conjunta de programas de financiación de las actuaciones de reforma, mejora o rehabilitación de edificios, viviendas y locales.

2. Asimismo, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá firmar convenios con las entidades financieras al objeto de incentivar la concesión de financiación para las actuaciones de rehabilitación.

Artículo 81. *Ayudas para la elaboración y tramitación del planeamiento urbanístico.*

La Xunta de Galicia fomentará la elaboración y tramitación del planeamiento urbanístico necesario para ejecutar las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas previstas en la presente ley mediante la aprobación de programas de ayudas propios, o bien garantizando un acceso preferente de estas actuaciones en los programas existentes que sean financiados con fondos propios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Sección 2.ª Fondo de cooperación

Artículo 82. *Fondo de cooperación para el apoyo a la financiación de actuaciones de rehabilitación y conservación del patrimonio construido en municipios de menos de cincuenta mil habitantes.*

1. El fondo de cooperación para el apoyo a la financiación de actuaciones de rehabilitación y conservación del patrimonio construido es un fondo sin personalidad jurídica propia para la gestión del instrumento financiero de préstamo a los municipios con población inferior a cincuenta mil habitantes.

2. Podrán acogerse a la financiación del fondo los ayuntamientos que reúnan el requisito de población señalado en el apartado 1, al objeto de financiar, mediante préstamo sin intereses concedido por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, las actuaciones siguientes:

a) Actuaciones promovidas por los ayuntamientos en desarrollo de las competencias que les atribuye la presente ley o la legislación urbanística, en relación con los deberes de conservación y rehabilitación.

b) Actuaciones de rehabilitación y regeneración urbanas realizadas por el ayuntamiento dentro de las propias políticas municipales en materia de conservación y recuperación del patrimonio construido.

c) Adquisición de inmuebles para su posterior rehabilitación.

d) Elaboración de planes especiales de protección.

e) Cualesquiera otras actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana que se acuerden por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

3. El fondo se dotará con el importe que, previa autorización por la consejería competente en materia de hacienda, se establezca por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, siendo publicado para su conocimiento público en el «Diario Oficial de Galicia».

4. Dicho fondo será gestionado por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y contará con una contabilidad separada de la del ente instrumental, con la que presentará sus estados presupuestarios y contables de manera consolidada.

5. Los recursos asignados al fondo y sus rendimientos deberán estar vinculados a una cuenta operativa propia y separada de las del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

6. Mediante orden de la consejería competente en materia de hacienda se desarrollará su operativa presupuestaria, contable y de rendición de cuentas. En todo caso, estará sometido al régimen de auditoría, control y rendición de cuentas que le resulte de aplicación al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 83. *Disposición y funcionamiento del fondo de cooperación para el apoyo a la financiación de actuaciones de los ayuntamientos en la rehabilitación y conservación del patrimonio construido.*

1. La dotación inicial procederá de los depósitos procedentes de las fianzas de arrendamiento con el importe máximo que establezca la resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo a la que se refiere el artículo anterior.

2. Las devoluciones efectuadas por los ayuntamientos pasarán nuevamente a formar parte del fondo de cooperación para que pueda ser reutilizado en nuevas disposiciones por parte de los ayuntamientos.

3. Teniendo en cuenta la procedencia y afectación de las cantidades que dotan al fondo de cooperación, los ayuntamientos no podrán compensar las amortizaciones pendientes con las cuantías que, por cualquier otro concepto, pudieran adeudarles la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia u otras entidades públicas instrumentales pertenecientes al sector público autonómico.

4. Las cantidades dispuestas y no reintegradas al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, llegada la fecha de vencimiento parcial o total del préstamo, se considerarán vencidas, líquidas y exigibles, a efectos de su compensación con cargo al Fondo de Cooperación Local.

CAPÍTULO II

Medidas específicas de fomento y financiación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Sección 1.ª Programas de financiación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Artículo 84. *Actuaciones de protección en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.*

1. Los proyectos de intervención en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico podrán recibir financiación para actuaciones en algunos de los ámbitos siguientes:

a) Ámbito urbanístico.
b) Ámbito arquitectónico y de vivienda.
c) Ámbito económico.
d) Ámbito social.

2. Son actuaciones de protección en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico las siguientes:

a) La rehabilitación de edificios y viviendas.
b) El fomento de la accesibilidad y sustentación del desarrollo urbano, especialmente en lo referente a eficiencia energética, ahorro en el consumo de agua y reciclaje de residuos.
c) La urbanización o reurbanización para la mejora de las zonas urbanas públicas, de su accesibilidad y de la dotación de los espacios libres y equipamientos públicos.
d) La instalación de redes y servicios y la implantación, renovación y mejora de las infraestructuras básicas, con especial atención al soterramiento de las redes de servicios de telefonía y electricidad, así como la introducción de las tecnologías de la información en los edificios y espacios urbanos.
e) El realojo y retorno de las personas habitantes de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.
f) La implantación de actividades económicas estables, así como el acceso a infraestructuras de formación ocupacional y educación permanente para conseguir la inserción laboral de personas en situación de desempleo.
g) El fomento de la participación de la iniciativa privada en la recuperación de estos ámbitos, con especial incidencia en la conservación y potenciación de la implantación de la pequeña empresa de proximidad integrada en la trama urbana.
h) La implantación de programas de fomento del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional.
i) Las actuaciones de promoción social que beneficien a los colectivos desfavorecidos de la zona.
j) Las iniciativas y actuaciones urbanas que tengan en cuenta la perspectiva de género.
k) El fomento del acceso a la vivienda por parte de población joven (menores de treinta y cinco años).
l) Las iniciativas de fomento del empleo en el ámbito de los servicios culturales y de la innovación tecnológica.
m) Las iniciativas de fomento del empleo por parte de población joven (menores de treinta y cinco años).
n) Las iniciativas de fomento del empleo por parte de mujeres.
ñ) Las iniciativas de integración sociolaboral de personas con discapacidad.
o) Cualesquiera otras medidas o programas que se aprueben por el Consejo de la Xunta de Galicia, a iniciativa propia o a propuesta de un ayuntamiento.

Artículo 85. *Medidas de financiación en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.*

1. Además de las medidas previstas en el capítulo anterior, las actuaciones en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico que contarán con financiación cualificada podrán consistir en:

a) Actuaciones directas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.
b) Financiación de las actuaciones de iniciativa privada.
c) Ayudas para la adquisición y alquiler de viviendas en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.
d) Medidas de fomento del realojo y retorno de las personas habitantes de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.
e) Programas para implantar planes de promoción del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional.
f) Ayudas para la rehabilitación de edificios destinados a equipamiento de carácter social, cultural o educativo.
g) Destino de los locales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para el fomento de iniciativas empresariales, sociales y dinamizadoras del ámbito.

h) Ayudas para la instalación de redes y servicios, mejora de espacios públicos y realización de excavaciones arqueológicas.

i) Bonificaciones fiscales.

j) Financiación mediante el fondo de regeneración urbana de interés autonómico.

k) Cualesquiera otras medidas que se determinen motivadamente por la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o se aprueben por el Consejo de la Xunta de Galicia.

2. En todo caso, las actuaciones que se realicen dentro de un área de regeneración urbana de interés autonómico tendrán la consideración de preferentes en los programas financiados con fondos propios de la Comunidad Autónoma de Galicia y acceso prioritario a los fondos estatales y europeos en el marco de los respectivos programas, siempre que dichos programas no establezcan otras prioridades como requisito de acceso a dichos fondos.

3. Las actuaciones en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico podrán financiarse con los ingresos derivados de la recaudación del canon de inmuebles declarados en estado de abandono.

Artículo 86. *Actuaciones directas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá adquirir terrenos y/o edificaciones en el ámbito de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico para su edificación y/o rehabilitación directa por el organismo.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá aprobar programas de financiación por los que el organismo adquiera terrenos y/o edificaciones en el ámbito de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico y los ponga a disposición de empresas promotoras, cooperativas o personas particulares para su edificación y/o rehabilitación en régimen de derecho de superficie, cesión, permuta de cosa futura, arrendamiento con o sin opción de compra, o venta. Las condiciones de acceso y financiación se establecerán en los respectivos programas.

3. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá también concertar con personas promotoras, públicas o privadas, la ejecución de las obras de construcción y/o rehabilitación de los inmuebles adquiridos para ser destinados a vivienda de promoción pública concertada.

Artículo 87. *Financiación de las actuaciones de iniciativa privada.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo aprobará programas de financiación para fomentar la participación de la iniciativa privada en el ámbito de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico, con destino a la promoción inmobiliaria, las cooperativas de viviendas y otros tipos de alojamientos.

2. La financiación podrá consistir en ayudas directas a la rehabilitación o edificación, la adquisición o alquiler de una parte de las viviendas rehabilitadas con destino a viviendas protegidas, o la subvención para que un porcentaje de las viviendas rehabilitadas sea destinado a la venta o alquiler a precios tasados. Las condiciones de acceso, importe, porcentajes y precios de adquisición y renta se establecerán en los respectivos programas.

Artículo 88. *Ayudas para la adquisición y alquiler de viviendas en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.*

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá establecer ayudas para la adquisición o alquiler de viviendas previamente rehabilitadas, al objeto de impulsar las actuaciones de regeneración y renovación urbanas y de facilitar el acceso a la vivienda a aquellas personas que más lo necesitan.

Artículo 89. *Medidas de fomento del realojo y retorno de las personas habitantes de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.*

1. Para facilitar el realojo de las personas que habitan en los edificios de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá aprobar programas de ayudas al alquiler para estas personas.

2. Asimismo, podrán también aprobarse programas destinados a facilitar el retorno de las personas arrendatarias residentes en estas áreas.

Artículo 90. *Programas para implantar planes de promoción del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá aprobar programas que tengan por objeto la dinamización de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico mediante acciones dirigidas a implantar planes de promoción del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional en el ámbito.

2. Estos programas podrán consistir en medidas de fomento a través de la cesión de uso, derecho de superficie, compraventa con pago aplazado o arrendamiento de un conjunto de viviendas, ya sea en un inmueble único o separadamente en distintos edificios, para su rehabilitación. Asimismo, podrán consistir en líneas de ayudas o programas de préstamos a través de entidades financieras, con la posibilidad de subsidiar los intereses, así como la puesta a disposición o financiación del acondicionamiento de locales destinados a actividades dirigidas a las personas mayores y la convivencia intergeneracional.

Artículo 91. *Ayudas para la rehabilitación de edificios destinados a equipamiento de carácter social, cultural o educativo.*

1. Podrán establecerse ayudas para las actuaciones relativas a la rehabilitación de edificios públicos o privados con destino a equipamiento de carácter social, cultural o educativo dentro de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.

2. Los programas de ayudas para la adecuación de edificios de equipamientos tendrán en cuenta el emplazamiento urbano dentro del área de regeneración, su contribución a la mejora de esta área, las características arquitectónicas del edificio a rehabilitar, la coherencia técnica de la intervención y la potenciación de las actividades que implique dicho equipamiento.

Artículo 92. *Gestión de los locales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en el ámbito.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo apoyará la implantación de actividades dinamizadoras del ámbito en los locales de su propiedad, prestando especial atención al impulso de las iniciativas sociales o empresariales, el apoyo a personas emprendedoras o para uso de los mismos como viveros de empresa, así como para proyectos que promuevan el desarrollo económico y/o cultural del área.

2. La misma consideración tendrán aquellas iniciativas sociales o empresariales en las cuales se acredite la contratación o permanencia en su puesto de trabajo de mujeres embarazadas, aquellas que garanticen la conciliación de la vida familiar y laboral y las iniciativas de fomento del empleo e inserción laboral de las mujeres, con especial atención a las víctimas de violencia de género. Dichas circunstancias se tendrán en cuenta como preferentes para la adjudicación.

Artículo 93. *Ayudas para la instalación de redes y servicios.*

1. La Xunta de Galicia fomentará la instalación de redes y servicios en las actuaciones que se realicen dentro de un área de regeneración urbana de interés autonómico mediante la aprobación de programas de ayudas propios o garantizando un acceso preferente de estas actuaciones en los programas existentes que sean financiados con fondos propios de la Comunidad Autónoma de Galicia o, en el caso de redes o servicios para los que exista normativa sectorial específica que regule la concesión de ayudas a su instalación, mediante los instrumentos que contemple dicha normativa sectorial.

2. Estas actuaciones tendrán también acceso prioritario a los fondos estatales y europeos en el marco de los respectivos programas, siempre que no establezcan otras prioridades como requisito de acceso a dichos fondos.

Artículo 94. *Ayudas para espacios públicos.*

Los programas de ayudas en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico podrán contemplar también ayudas específicas para la urbanización, reurbanización, acondicionamiento y mejora de la accesibilidad en los espacios públicos.

Artículo 95. *Ayudas para actuaciones arqueológicas.*

Las intervenciones de investigación, documentación, protección o puesta en valor del patrimonio arqueológico que puedan establecerse como exigencia previa a la obtención de la licencia para la rehabilitación o renovación de edificios de viviendas podrán ser objeto de ayudas o subvenciones en las condiciones que se establezcan en el respectivo programa subvencionador.

Artículo 96. *Bonificaciones fiscales municipales y recaudación de multas coercitivas.*

1. Los ayuntamientos, con sujeción a su normativa reguladora, podrán establecer bonificaciones fiscales específicas para fomentar las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas previstas en la presente ley, así como la ocupación de los inmuebles y locales en los ámbitos delimitados.
2. Asimismo, los ayuntamientos en los que se declare un área de regeneración urbana de interés autonómico podrán, con sujeción a su normativa reguladora, destinar todo o parte de la recaudación de las multas coercitivas impuestas en el ámbito declarado de regeneración urbana de interés autonómico para financiar actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana en estas áreas.

Sección 2.ª Fondo de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe)

Artículo 97. *Fondo Rexurbe para el apoyo a la financiación de proyectos de intervención integral en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.*

1. Se crea el fondo Rexurbe para el apoyo a la financiación de proyectos de intervención integral en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico como un fondo sin personalidad jurídica propia, para la gestión de instrumentos financieros de préstamos sin intereses a los ayuntamientos que tengan delimitada el área de regeneración urbana de interés autonómico.
2. Podrán acogerse al fondo los ayuntamientos en los que se delimite un área de regeneración urbana de interés autonómico, al objeto de financiar, mediante préstamo concedido por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, la mejora de estas áreas desde el punto de vista urbanístico, social, económico y ambiental, incluyendo la elaboración del plan de dinamización y los planes urbanísticos para el desarrollo del área.
3. El fondo se dotará con el importe que, previa autorización por la consejería competente en materia de hacienda, se establezca por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.
4. Dicho fondo será gestionado por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y contará con una contabilidad separada de la del ente instrumental, con la que presentará sus estados presupuestarios y contables de manera consolidada, siendo publicado para su conocimiento público en el «Diario Oficial de Galicia».
5. Los recursos asignados al fondo y sus rendimientos deberán estar vinculados a una cuenta operativa propia y separada de las del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.
6. Mediante orden de la consejería competente en materia de hacienda se desarrollará su operativa presupuestaria, contable y de rendición de cuentas.

En todo caso, estará sometido al régimen de auditoría, control y rendición de cuentas que le resulte de aplicación al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 98. *Disposición y funcionamiento del fondo Rexurbe para el apoyo a la financiación de proyectos de intervención integral en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.*

1. La dotación inicial se creará a partir de los depósitos procedentes de las fianzas de arrendamiento con el importe máximo que establezca la resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo a la que se refiere el artículo anterior.
2. Las devoluciones efectuadas por los ayuntamientos pasarán nuevamente a formar parte del fondo de regeneración urbana de interés autonómico para que pueda ser reutilizado en nuevas disposiciones por parte de los ayuntamientos.
3. Teniendo en cuenta la procedencia y afectación de las cantidades que dotan al fondo de regeneración urbana de interés autonómico, los ayuntamientos no podrán compensar las amortizaciones pendientes con las cuantías que, por cualquier otro concepto, pudieran adeudarles la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia u otras entidades públicas instrumentales pertenecientes al sector público autonómico.
4. Las cantidades dispuestas y no reintegradas al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, llegada la fecha de vencimiento parcial o total del préstamo, se considerarán vencidas, líquidas y exigibles, a efectos de su compensación con cargo al Fondo de Cooperación Local.

CAPÍTULO III

Canon de inmuebles en estado de abandono

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 99. *Creación, naturaleza y objeto del canon de inmuebles declarados en estado de abandono.*

Se crea el canon de inmuebles declarados en estado de abandono como tributo propio de la Comunidad Autónoma de Galicia, con naturaleza de impuesto, de carácter real y finalidad extrafiscal, que somete a gravamen a los inmuebles declarados en estado de abandono en los ámbitos en los que esté declarada un área de regeneración urbana de interés autonómico.

Artículo 100. *Finalidad del canon.*

El canon de inmuebles en estado de abandono tiene como finalidad impulsar las actuaciones de rehabilitación en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico y evitar el estado de abandono de las edificaciones existentes en estas áreas, reduciendo consecuentemente el número de inmuebles en estado de abandono.

Artículo 101. *Ámbito de aplicación.*

El canon de inmuebles declarados en estado de abandono se aplicará en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia en el que esté declarada un área de regeneración urbana de interés autonómico.

Artículo 102. *Afectación de la recaudación.*

1. Los ingresos efectivamente obtenidos por la recaudación de este tributo, deducidos los costes de gestión, se destinarán a financiar las actuaciones y medidas de dinamización y protección del área de regeneración urbana de interés autonómico en la que se recauden.
2. Las leyes de presupuestos de la Comunidad Autónoma de Galicia podrán establecer los criterios de afectación de los ingresos recaudados por este impuesto.

Artículo 103. *Normativa de aplicación.*

El canon se regirá por las disposiciones de la presente ley y las normas reglamentarias dictadas en su desarrollo y, en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en las disposiciones generales en materia tributaria.

Artículo 104. *Inmueble declarado en estado de abandono.*

1. Se entenderá por inmueble declarado en estado de abandono aquel bien inmueble que estuviera en estado ruinoso o aquel cuyas personas propietarias hubieran desatendido la obligación de conservación y de rehabilitación del mismo.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo declarará, a solicitud del ayuntamiento, la situación de inmueble en estado de abandono cuando concurriese cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Que el inmueble estuviera declarado en estado de ruina por el ayuntamiento en el que se emplaza.

b) Que la persona propietaria del inmueble hubiese incumplido una orden de ejecución dictada por el ayuntamiento en el que se emplaza.

c) Que mediara la declaración de incumplimiento regulada en el capítulo IV del título I.

3. La declaración de la situación en estado de abandono tendrá efectos desde la fecha de notificación a la persona propietaria y hasta el momento en el que se inicien las obras de rehabilitación o se produzca la transmisión del bien inmueble.

4. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, los ayuntamientos en los que exista un área de regeneración urbana de interés autonómico remitirán al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la solicitud de declaración del inmueble en estado de abandono, junto con la declaración de ruina, la orden de ejecución incumplida o la declaración de incumplimiento, en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha de la notificación a la persona propietaria de la declaración de ruina o de incumplimiento, o de la fecha en la cual se produjo el incumplimiento de la orden de ejecución.

Artículo 105. *Censo de inmuebles declarados en estado de abandono.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo mantendrá un censo de inmuebles declarados en estado de abandono, que estará a disposición de los órganos a que se refiere el artículo 119 para la gestión de este tributo. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo incluirá en el censo, de oficio, los inmuebles que se hayan declarado en estado de abandono.

2. Los ayuntamientos, en el plazo máximo de tres días, a contar desde la emisión de la solicitud de declaración del inmueble en estado de abandono, remitirán por medios telemáticos al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo los datos siguientes:

a) La dirección postal del inmueble, referencia catastral y valor catastral.

b) La identificación de la persona titular que consta en el Registro de la Propiedad y el Catastro, y

c) En su caso, la fecha de inicio de las obras de rehabilitación.

3. Los ayuntamientos serán responsables de comunicar al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la variación que se produzca en estos datos durante la vigencia de la declaración del inmueble en estado de abandono.

4. En el censo, además de los datos reflejados anteriormente, figurará la causa que motiva la declaración de bien inmueble en estado de abandono, la fecha de la citada declaración y la de sus efectos, así como la fecha en la que cesen en el supuesto de que se comunique el inicio de las obras o la transmisión del inmueble.

5. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo dará de baja los inmuebles tras la comunicación y justificación por el ayuntamiento de las circunstancias siguientes:

a) El inicio de las obras de rehabilitación.

b) La transmisión del inmueble por cualquier título jurídico que determine un cambio en su titularidad.

Sección 2.ª Elementos del tributo

Artículo 106. *Hecho imponible.*

Constituye el hecho imponible del canon de inmuebles declarados en estado de abandono haber declarado un inmueble en estado de abandono en un área de regeneración urbana de interés autonómico.

Artículo 107. *Sujetos pasivos.*

1. Son sujetos pasivos a título de contribuyentes las personas físicas, jurídicas o las entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, que sean propietarias de un inmueble declarado en estado de abandono.
2. Responden solidariamente de la cuota de este impuesto, y en proporción a sus respectivas participaciones, las personas copartícipes o cotitulares si figuran inscritas como tales en el Catastro Inmobiliario. Si no figurasen inscritas, la responsabilidad se exigirá por partes iguales en todo caso.
3. Los sujetos pasivos no residentes en territorio español estarán obligados a nombrar a una persona física o jurídica con domicilio en España para que los represente ante la Administración tributaria de la Comunidad Autónoma de Galicia en relación con sus obligaciones por este tributo. El nombramiento deberá comunicarse a la Administración tributaria.

Artículo 108. *Base imponible.*

1. Constituye la base imponible el valor catastral de los bienes inmuebles en estado de abandono en la fecha de devengo.
2. Si a la fecha de devengo del impuesto el bien inmueble careciese de valor catastral o este no se le hubiese notificado a la persona titular, se tomará como base imponible el valor por el cual debería computarse a efectos del impuesto de patrimonio.

Artículo 109. *Tipo de gravamen y cuota tributaria.*

1. La cuota tributaria se determinará por la aplicación de los siguientes tipos de gravamen a la base imponible:

– El 0,6 por ciento para los inmuebles que tengan declaración de ruina y
– El 0,4 por ciento para el resto.

2. La cuota tributaria se incrementará en un diez por ciento por año de permanencia en la situación de estado de abandono, sin que pueda superar dos veces el importe inicial.

Artículo 110. *Exención fiscal.*

Estarán exentas del impuesto las personas físicas que acrediten, en las condiciones que se establezcan en las normas de aplicación del tributo a las que hace referencia el artículo 112, estar en situación de exclusión social, de conformidad con la legislación en materia de servicios sociales e inclusión social de Galicia. La exención tendrá efectos en el periodo impositivo en el que se acredite dicha situación por la consejería competente en materia de servicios sociales.

Artículo 111. *Periodo impositivo y devengo.*

1. El periodo impositivo coincidirá con el año natural.
2. El devengo se producirá el último día del periodo impositivo.

Sección 3.ª Aplicación del canon

Artículo 112. *Normas de aplicación.*

La consejería competente en materia de hacienda aprobará las normas de aplicación del tributo.

Artículo 113. *Gestión del canon.*

1. El canon se gestionará a partir de la información contenida en el censo de inmuebles declarados en estado de abandono a que se refiere el artículo 105. El censo, que se formará anualmente, contendrá la información relativa a los bienes inmuebles declarados en estado de abandono que estuvieran en esta situación el 31 de diciembre del año anterior, por separado para los de cada clase, y será puesto a disposición de la Administración tributaria en el mes de enero de cada año.

2. La Administración tributaria pondrá a disposición de los sujetos pasivos el censo en la forma, lugar y plazos que establezca la orden de la consejería competente en materia de hacienda. Dicha exposición al público se comunicará mediante la inserción de anuncios en el «Diario Oficial de Galicia» y en la sede electrónica de la Administración tributaria, surtiendo los efectos de notificación colectiva a que se refiere el artículo 102.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria.

3. La Administración tributaria practicará y notificará la liquidación del canon correspondiente al primer año natural en el que tenga efectos la declaración del inmueble en estado de abandono en la forma, lugar y plazos que establezca la orden de la consejería competente en materia de hacienda.

4. Practicada la primera liquidación, el canon se gestionará mediante recibo en los años sucesivos. Los recibos para hacer efectiva la deuda tributaria se pondrán a disposición de los sujetos pasivos en los plazos, forma y lugar que establezca la orden de la consejería competente en materia de hacienda.

5. La Administración tributaria podrá acumular las cuantías del canon correspondientes a cada uno de los inmuebles que estén declarados en situación de estado de abandono de un mismo sujeto pasivo en un único recibo.

Artículo 114. *Plazos, forma y lugar de presentación.*

1. Las liquidaciones a las que se refiere el apartado 3 del artículo anterior deberán hacerse efectivas en los plazos, forma y lugar que establezca la orden de la consejería competente en materia de hacienda.

2. Los recibos a los que se refiere el artículo anterior deberán hacerse efectivos en los plazos, forma y lugar que establezca la orden de la consejería competente en materia de hacienda.

3. Los sujetos que domicilien el pago de las liquidaciones o recibos podrán optar por hacer efectivo el canon de forma fraccionada en la forma, lugar y plazos que determine la orden de la consejería competente en materia de hacienda. Este fraccionamiento y aplazamiento no precisará de aportación y/o constitución de garantía alguna ni devengará intereses de demora.

4. No será posible aplazar o fraccionar los pagos fraccionados a los que se refiere el apartado anterior. La presentación de la solicitud no impedirá el inicio del periodo ejecutivo ni el devengo de los recargos correspondientes e intereses de demora, considerándose incumplimiento de las obligaciones tributarias a todos los efectos. El incumplimiento del pago de cualquier pago fraccionado tendrá los efectos señalados en la normativa general tributaria.

5. Tanto la domiciliación como, en su caso, el fraccionamiento del canon tendrán validez por tiempo indefinido en tanto no sean anulados por la persona interesada, rechazados por la entidad colaboradora autorizada por la consejería competente en materia de hacienda o la Administración tributaria disponga expresamente su invalidez por razones justificadas. En este último caso, la Administración tributaria notificará a los contribuyentes el acuerdo de invalidez de la domiciliación. Será razón suficiente para que la Administración tributaria declare la invalidez de la domiciliación la no atención por la entidad financiera de los recibos domiciliados y enviados a cobro, por inexistencia de saldo en la cuenta de domiciliación.

Artículo 115. *Utilización de tecnologías informáticas y electrónicas.*

La consejería competente en materia de hacienda podrá disponer que el cumplimiento de las obligaciones tributarias referidas al impuesto se efectúe mediante los programas informáticos de ayuda que, en su caso, se aprueben.

Artículo 116. *Liquidaciones provisionales.*

Los órganos de la Administración tributaria podrán dictar la liquidación provisional que proceda de conformidad con lo dispuesto en la Ley general tributaria.

Artículo 117. *Potestad sancionadora.*

1. La potestad sancionadora en materia tributaria se ejercerá conforme a los principios reguladores de la misma en materia administrativa y con las especialidades contempladas en la Ley general tributaria, siendo de aplicación las disposiciones generales contenidas en ella.
2. La clasificación de las infracciones y sanciones tributarias y el procedimiento sancionador tributario se regirán por lo establecido en la Ley general tributaria y demás disposiciones que la desarrollen y complementen.

Artículo 118. *Revisión.*

1. Los actos y actuaciones de aplicación de este tributo, así como los actos de imposición de sanciones tributarias, serán revisables de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley general tributaria.
2. El conocimiento de las reclamaciones económico-administrativas corresponderá con exclusividad a los órganos económico-administrativos de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de la vía contencioso-administrativa.

Artículo 119. *Órganos competentes.*

El ejercicio de las funciones de aplicación y de revisión del impuesto así como el ejercicio de la potestad sancionadora en materia tributaria corresponderán a los órganos o unidades administrativas competentes de la Administración tributaria de la consejería competente en materia de hacienda que determine su norma organizativa.

Artículo 120. *Órganos de colaboración.*

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, los órganos administrativos competentes en materia de urbanismo, vivienda y servicios sociales auxiliarán a los órganos de aplicación de este tributo y colaborarán con ellos, en el marco de sus respectivas competencias, para la liquidación, comprobación e investigación del tributo, mediante, entre otras actuaciones, la elaboración de informes a petición de estos, la expedición de certificados oficiales de los datos necesarios para la liquidación del tributo, el mantenimiento del censo al que hace referencia el artículo 105 y/o la cesión informática de los datos señalados.

CAPÍTULO IV

Medidas de apoyo a la recuperación de aldeas en el rural y de los núcleos rurales en estado de abandono

Artículo 121. *Actuaciones impulsadas por la Xunta de Galicia.*

1. La Xunta de Galicia impulsará programas de financiación o actuaciones integradas y conjuntas de varios de sus departamentos para impulsar la recuperación de aldeas en el rural y de núcleos rurales en estado de abandono, tales como programas de incentivos y promoción turística, ocupacional o con destino a vivienda libre o protegida.
2. Asimismo, se fomentará la recuperación de estas aldeas y núcleos por parte de las personas propietarias, ayuntamientos o entidades públicas y privadas, mediante la aprobación de programas de ayudas propios o garantizando un acceso preferente de estas actuaciones en los programas existentes que sean financiados con fondos propios de la Comunidad Autónoma de Galicia. En particular, las actuaciones de recuperación de estas aldeas y núcleos podrán financiarse con cargo al fondo de cooperación regulado en la sección 2.ª del capítulo I del título IV.

3. Estas actuaciones tendrán también acceso prioritario a los fondos estatales y europeos en el marco de los respectivos programas, siempre que en los mismos no se establezcan otras prioridades como requisito de acceso a dichos fondos.

Disposición adicional primera. *Adquisición directa de terrenos y/o edificaciones por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá adquirir bienes y derechos por cualquier título, pudiendo concluir cualquier contrato, típico o atípico.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá asimismo concertar negocios jurídicos que tengan por objeto la constitución a su favor de un derecho a la adquisición de bienes o derechos. En estos casos, el expediente de gasto se tramitará únicamente por el importe correspondiente a la prima que, en su caso, se hubiese establecido para conceder la opción. En el momento del ejercicio de la opción se tramitará el expediente de gasto correspondiente a la adquisición del bien o derecho.

3. La adquisición tendrá lugar mediante procedimientos que garanticen el respeto de los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, salvo en los siguientes supuestos, en los que puede acudirse a la adquisición directa sin publicidad:

a) Cuando así lo requieran las peculiaridades de los bienes, las necesidades del servicio o función que se vaya a satisfacer, la afectación o limitaciones del mercado inmobiliario en la localidad donde estén ubicados, la urgencia extrema de la adquisición o la importancia o singularidad del bien para la consecución de la recuperación del ámbito a regenerar.

b) Cuando la vendedora fuera otra administración pública o, en general, cualquier persona jurídica perteneciente al sector público.

c) Cuando haya sido declarado desierto el procedimiento promovido con publicidad para la adquisición, y siempre que no se hubieran modificado las condiciones originales del contrato, salvo el precio y la superficie, que podrán alterarse en un diez por ciento.

d) Cuando la adquisición se efectuara en virtud del ejercicio de un derecho de adquisición preferente.

e) Cuando se adquiera a un copropietario una cuota de un bien, en caso de condominio.

f) Cuando el valor de tasación del bien o derecho fuese inferior a 50.000 euros. En este caso se solicitarán un mínimo de tres ofertas, siempre que las circunstancias lo permitan.

Disposición adicional segunda. *Observatorio de la Vivienda de Galicia.*

El Observatorio de la Vivienda de Galicia (OVG), dependiente del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, como herramienta de participación y transparencia de los diferentes agentes, tanto públicos como privados, implicados en el sector de la vivienda, prestará especial atención al estudio y análisis de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en Galicia, y difundirá la información general, estadística o técnica resultante a través de su página web para el general conocimiento.

Disposición adicional tercera. *Aplicación de las medidas específicas de fomento y financiación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico a otros ámbitos.*

Las medidas específicas de fomento y financiación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico previstas en el capítulo II del título IV podrán aplicarse a cualquier otro ámbito delimitado de renovación y regeneración urbana o actuación de rehabilitación edificatoria cuando así se acuerde por la consejería competente en materia de vivienda, en los supuestos en los que quede acreditada la urgente necesidad de actuación a través de alguno de los instrumentos contemplados en el citado capítulo y resulte ajustada a las disponibilidades presupuestarias que estuvieran vigentes en ese ejercicio.

Disposición adicional cuarta. *Conjuntos históricos y ámbitos objeto de planeamiento especial de protección.*

Podrán aprobarse por reglamento los catálogos de soluciones compatibles con la extensión de servicios en los conjuntos históricos y ámbitos objeto de planeamiento especial

de protección, en los cuales se determinará el alcance, características y ámbito de estas soluciones y actuaciones vinculadas a la extensión de redes de servicios.

Disposición adicional quinta. *Comisión Mixta Xunta de Galicia-Iglesia Católica.*

En el marco de la Comisión Mixta Xunta de Galicia-Iglesia Católica prevista en el artículo 6 de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, podrán establecerse acuerdos de colaboración para la aplicación de las medidas incluidas en la presente ley que afecten a su patrimonio.

Disposición transitoria primera. *Homogeneización de los catálogos de protección.*

1. Para la aplicación de lo establecido en la sección 1.ª del capítulo V del título I, en tanto los ayuntamientos no tengan aprobado un catálogo de protección adaptado a las determinaciones de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, la homogeneización de los niveles de protección se realizará mediante una resolución de la dirección general competente en materia de patrimonio cultural, a solicitud del ayuntamiento correspondiente.

2. En tanto no se dicte la resolución a que se refiere el apartado anterior, las personas propietarias de edificios incluidos en el ámbito previsto en el artículo 40.1, o las promotoras de intervenciones en ellos, podrán solicitar, a través del respectivo ayuntamiento, la homogeneización específica de la edificación sobre la cual tengan interés. A estos efectos, deberán acompañar su solicitud de una propuesta de homogeneización del nivel de protección de la edificación de referencia en la que se analice y contextualice el ámbito urbano en que esté ubicada.

La resolución de la dirección general competente en materia de patrimonio cultural deberá aprobar o, en su caso, modificar la propuesta de homogeneización y deberá emitirse en el plazo máximo de un mes. Transcurrido este plazo sin que se hubiese dictado la correspondiente resolución, se entenderá desestimada la solicitud de homogeneización por silencio administrativo.

Disposición transitoria segunda. *Áreas de rehabilitación declaradas.*

1. Las áreas de rehabilitación declaradas a la fecha de entrada en vigor de la presente ley mantendrán su vigencia a los efectos previstos en la misma.

2. En el supuesto de que dichas áreas cumplan los requisitos para ser declaradas áreas de regeneración urbana de interés autonómico, deberán solicitar la correspondiente declaración conforme a lo establecido en esta ley.

Disposición transitoria tercera. *Oficinas de rehabilitación existentes.*

1. Las oficinas de las áreas de rehabilitación declaradas a la fecha de entrada en vigor de la presente ley quedarán asimiladas a las oficinas de rehabilitación previstas en la misma, previa solicitud del ayuntamiento.

2. En el supuesto de que se declare área de regeneración urbana de interés autonómico a un área de rehabilitación integral existente, el ayuntamiento podrá solicitar que la oficina de rehabilitación existente se declare centro de regeneración urbana de interés autonómico, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el título III.

Disposición transitoria cuarta. *Consorcio del Casco Viejo de Vigo.*

En tanto mantenga su vigencia, el Consorcio del Casco Viejo de Vigo podrá asumir, en su ámbito de actuación, las funciones de un centro de regeneración urbana de interés autonómico, debiendo disponer de los medios y solvencia técnica que se determinen en la normativa prevista en el artículo 70.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.*

Uno. Se modifica el artículo 137 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, el cual queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 137. *Registro de Solares.*

1. Los municipios podrán crear un Registro de Solares, en el cual se incluirán los solares y las construcciones en ruina o aquellas sobre las que no se hubieran realizado las obligaciones contempladas en los artículos anteriores, una vez que se haya constatado que las medidas de ejecución forzosa resultan ineficaces para su cumplimiento.

2. La inscripción en el Registro de Solares será comunicada por la administración actuante al Registro de la Propiedad.

3. En los municipios en los que exista Registro de Solares será de aplicación lo dispuesto en los artículos 138 y 139 de la presente ley.»

Dos. Se modifica el apartado 4 del artículo 158 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, el cual queda redactado en los siguientes términos:

«4. Son infracciones leves:

a) La ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia, comunicación previa u orden de ejecución, cuando fueran legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico.

b) El incumplimiento de las órdenes de ejecución o demolición.

c) La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter no esencial, en cualquier dato o documento que se aporta o consta en la comunicación previa.

d) La realización de pintadas, grafitis, incisiones u otros actos que causen daños o deterioros o menoscaben el ornato de la vía pública, el mobiliario urbano, los espacios publicitarios o los paramentos exteriores de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluidos los muros y cierres de todo tipo, siempre que non tuviera el carácter de infracción grave.

No será constitutiva de infracción la realización de murales y grafitis de valor artístico en los espacios públicos que excepcionalmente cedan los ayuntamientos a estos efectos, siempre que no perjudiquen el entorno urbano ni la calidad de vida de la vecindad. Estos espacios deberán estar periódicamente sometidos a control y limpieza.

e) El incumplimiento del deber de cubrir en tiempo y forma el informe de evaluación de los edificios.

f) Las demás vulneraciones del ordenamiento urbanístico que non tuvieran el carácter de infracciones graves o muy graves.»

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia.*

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 65 de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, el cual queda con la siguiente redacción:

«3. Dicha habilitación se concretará, en cada caso, en un convenio de colaboración específico entre el ayuntamiento y la consejería competente en materia de patrimonio cultural que recoja, como mínimo, los compromisos de asesoramiento autonómico y los recursos técnicos de supervisión y seguimiento de carácter municipal, para determinar el alcance de la habilitación.

No será necesario este convenio en el caso de planes especiales de protección de bienes catalogados, por lo que los ayuntamientos serán competentes para autorizar las intervenciones que de los mismos se deriven tras su aprobación definitiva, en las condiciones establecidas en el artículo 58.»

Dos. Se modifica el artículo 129, «Infracciones leves», de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, añadiendo dos nuevos supuestos:

«y) La realización de cualquier intervención en un bien declarado de interés cultural o catalogado, o en su entorno de protección, o en su zona de amortiguamiento, sin la autorización previa de la consejería competente en materia de patrimonio cultural, cuando esta fuera preceptiva o contraviniendo los términos de la autorización concedida.»

«z) La realización de pintadas, incisiones y otros actos vandálicos que causen daños o deterioros en bienes sitos en el entorno de protección de un bien declarado de interés cultural o catalogado.»

Tres. Se modifica el artículo 130, «Infracciones graves», de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, añadiendo un nuevo supuesto:

«z bis) La realización de pintadas, incisiones y otros actos vandálicos que causen daños o deterioros en un bien declarado de interés cultural o catalogado, excepto que el daño o deterioro tenga la consideración de infracción muy grave, con arreglo a lo establecido en el artículo 131, sin perjuicio de lo contemplado en el apartado a) de este mismo artículo.»

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.*

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 33 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, el cual tendrá la siguiente redacción:

«3. El importe de las fianzas depositadas podrá ser destinado a inversiones para la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas protegidas de promoción pública, a actuaciones directas en núcleos antiguos o sujetos a un proceso de renovación urbana, a dotación de fondos de cooperación con los ayuntamientos para el impulso de actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, a medidas de fomento del alquiler y a políticas de fomento del derecho a la vivienda previstas en la presente ley, siempre que quede garantizada la devolución de las fianzas que sean reclamadas en el tiempo y forma que proceda.»

Dos. Se modifica el artículo 96 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, el cual tendrá la siguiente redacción:

«Sin perjuicio de las ayudas y subvenciones que se establezcan en cada programa específico, las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación podrán llevarse a cabo directamente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, y las viviendas resultantes podrán ser tanto libres como protegidas.»

Tres. El artículo 100 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, queda sin contenido.

Disposición final cuarta. *Habilitación para la Ley de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia.*

La Ley de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia podrá modificar cualquier elemento del canon de inmuebles en estado de abandono.

Disposición final quinta. *Desarrollo reglamentario.*

Se habilita al Consejo de la Xunta de Galicia para desarrollar reglamentariamente el contenido de la presente ley, autorizándose a la consejería competente en materia de hacienda para aprobar las disposiciones que sean precisas para la aplicación del canon de inmuebles en estado de abandono.

Disposición final sexta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia» y el canon de inmuebles en estado de abandono comenzará a exigirse desde el 1 de enero de 2020.

Santiago de Compostela, 22 de abril de 2019.–El Presidente, Alberto Núñez Feijóo.

§ 10

Decreto 23/2021, de 4 de febrero, por el que se crean y se regulan los registros de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y de Prestamistas Inmobiliarios de la Comunidad Autónoma de Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 29, de 12 de febrero de 2021
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOG-g-2021-90074

I

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, tiene por objeto, según lo dispuesto en su artículo 1, establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudoras, fiadoras o garantes de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir. Conforme a lo previsto en su disposición final decimocuarta, mediante dicha ley se incorpora parcialmente al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010. Además de dicha transposición parcial, la ley introduce otras previsiones con la finalidad de potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y la comprensión, así como el justo equilibrio entre las partes, respecto de los contratos incluidos en su ámbito de aplicación, los cuales, conforme a su artículo 2.1, son los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto la concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial o la concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que, respecto de estos últimos préstamos, el prestatario, fiador o garante sea un consumidor. El mismo precepto legal añade la precisión de que se entenderá que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora. Quedan excluidos, no obstante, los supuestos previstos en el artículo 2.4 de dicha ley.

La ley, como destaca su exposición de motivos, extiende así el régimen jurídico previsto en ella a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidoras.

En relación con su contenido, tras unas disposiciones generales, la ley establece normas de protección del prestatario, el régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario,

sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios y el correspondiente régimen sancionador.

Por lo que se refiere, en particular, al régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios, el capítulo III de la ley contempla, en sus secciones 2.ª, 3.ª y 4.ª, los requisitos de acceso a la actividad y el régimen de supervisión, si bien, conforme al artículo 26.2 de la ley, las previsiones contenidas en dichas secciones no se aplicarán a las entidades de crédito, a las sucursales en España de entidades de crédito extranjeras o que operen en régimen de libre prestación de servicios, a los establecimientos financieros de crédito ni a las entidades de pago o de dinero electrónico híbridas a que se refiere el artículo 11 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

Establecido lo anterior, respecto de los intermediarios de crédito inmobiliario, los artículos 27 y 28 de la ley prevén que, para poder desarrollar, total o parcialmente, de forma válida las actividades de intermediación crediticia del artículo 4.5 de la ley o para prestar servicios de asesoramiento, aquellos deberán estar inscritos en el registro del Banco de España o del órgano competente de la Comunidad Autónoma, atendiendo al ámbito geográfico de su actuación. En los artículos siguientes la ley recoge previsiones relativas a los requisitos y el procedimiento para el reconocimiento y la inscripción, la información y la publicidad del registro, la revocación del reconocimiento y la cancelación de la inscripción y el régimen de supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario.

En relación con los representantes designados, el artículo 39 de la ley recoge la obligación de los intermediarios de crédito inmobiliario de comunicar al registro en el que estén inscritos sus representantes designados y sus establecimientos, con la finalidad de que sean inscritos en dicho registro, y el artículo 41 somete a los representantes designados al mismo régimen de supervisión que el previsto para los intermediarios de crédito inmobiliario.

Por último, por lo que se refiere a los prestamistas inmobiliarios, conforme al artículo 42 de la ley, la actividad de concesión o gestión de los préstamos determinados en su artículo 2.1 con carácter profesional solo podrán realizarla aquellos prestamistas inmobiliarios debidamente inscritos en el registro correspondiente. De acuerdo con los números 3 y 5 del mismo precepto, el reconocimiento y el registro de los Prestamistas Inmobiliarios que operen o vayan a operar exclusivamente dentro del ámbito territorial de una comunidad autónoma corresponderá a la autoridad competente designada en cada comunidad autónoma, la cual será también competente para la revocación del reconocimiento concedido. Finalmente, el artículo 42.1 de la ley remite a un desarrollo reglamentario el establecimiento de los requisitos que deben cumplir los prestamistas inmobiliarios para dicho registro.

Conforme a la disposición final decimotercera de la ley, esta se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1. 6.ª, 8.ª, 11.ª y 13.ª de la Constitución española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil, procesal, hipotecaria, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

Mediante el Real decreto 309/2019, de 26 de abril, se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera. En lo que aquí interesa, en el artículo 5 de dicho real decreto se regulan los requisitos para la inscripción en el Registro de los Prestamistas de Crédito Inmobiliario, y en las disposiciones adicionales primera y segunda se contemplan previsiones sobre el seguro de responsabilidad civil o aval bancario de los intermediarios de crédito y sobre la cooperación del Banco de España con otras autoridades supervisoras competentes de las comunidades autónomas, respectivamente. Junto a eso, la disposición transitoria primera del real decreto prevé expresamente el mantenimiento de la vigencia de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, en todo lo que no sea contraria a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y al real decreto citado. Dicha orden, además, fue objeto de modificación por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, entre otros extremos, en lo que se refiere a los requisitos mínimos de conocimientos y competencia exigibles al personal al servicio del prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o representante designado.

El real decreto y las órdenes ministeriales citadas se dictaron al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.ª, 11.ª y 13.ª de la Constitución española, que atribuye al Estado competencia exclusiva sobre legislación mercantil y legislación procesal, así como sobre bases de la ordenación de crédito, banca y seguro y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

En este contexto normativo, y al amparo de la competencia autonómica de desarrollo normativo y ejecución en materia de ordenación de crédito, el presente decreto procede a la creación y a la regulación del Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y del Registro de Prestamistas Inmobiliarios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

II

El decreto se estructura en cinco capítulos, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria, dos disposiciones finales y once anexos.

En el capítulo I, relativo a las disposiciones generales, se describe el objeto del decreto, se crean los registros autonómicos, se atribuye su gestión a la dirección general competente en materia de ordenación de crédito, y se contempla una remisión al cuadro de definiciones del artículo 4 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

En el capítulo II se recogen las reglas generales sobre el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y se regula el procedimiento de reconocimiento y de inscripción, así como la modificación de datos. Lo mismo se hace en el capítulo III en relación con el Registro de Prestamistas Inmobiliarios, respetando en ambos casos las normas de obligado cumplimiento contenidas en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y en el Real decreto 309/2019, de 26 de abril. Además, en el capítulo II se incluye una sección específica relativa a los representantes designados, teniendo en cuenta la necesaria inscripción de estos en el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario.

En el capítulo IV se determina el órgano autonómico competente para la supervisión del cumplimiento de los requisitos y de las obligaciones impuestas a los intermediarios de crédito inmobiliario, a sus representantes designados y a los prestamistas inmobiliarios, así como para el ejercicio de la potestad sancionadora cuando esta corresponda a la Administración autonómica, conforme a las reglas contenidas en la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

Y en el capítulo V se recogen las previsiones relativas a la revocación del reconocimiento y a la cancelación de la inscripción en el correspondiente registro.

Por último, en el decreto se contemplan dos disposiciones adicionales relativas, respectivamente, a la cooperación y a la actualización de los modelos normalizados, una disposición transitoria respecto de las solicitudes presentadas antes de la entrada en vigor del decreto, una disposición derogatoria general y dos disposiciones finales, sobre la habilitación para el desarrollo normativo y la previsión de la entrada en vigor del decreto al día siguiente a su publicación en el «Diario Oficial de Galicia», teniendo en cuenta la necesidad de dar cumplimiento sin demora a las previsiones de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

En el decreto se incorporan, asimismo, once anexos con los correspondientes formularios relativos a la solicitud de reconocimiento e inscripción, modificación de datos o baja en el registro de una persona intermediaria de crédito inmobiliario o de prestamistas inmobiliarios, a la solicitud de reconocimiento e inscripción o baja en el registro de una persona intermediaria de crédito inmobiliario presentada por una persona prestamista única, a la solicitud de inscripción, modificación de datos o baja en el registro de personas representantes designadas por una persona intermediaria de crédito inmobiliario, así como formularios que han de formar parte de la documentación a presentar con determinadas solicitudes.

En la elaboración de esta disposición se observaron los trámites previstos en la Ley 16/2010, de 17 de diciembre, de organización y funcionamiento de la Administración general y del sector público autonómico de Galicia, y en la restante normativa de obligado cumplimiento.

Por último, la norma se adecúa a los principios de buena regulación del artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. Así, en aplicación de los principios de necesidad, eficacia,

proporcionalidad y eficiencia, la norma persigue un interés general, que es el de dar cumplimiento a las previsiones de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y en su normativa de desarrollo, sobre la competencia autonómica en materia de reconocimiento, registro y supervisión de intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y prestamistas inmobiliarios, recogiendo las normas necesarias a tal fin y sin imponer mayores obligaciones y cargas que las necesarias. En virtud del principio de seguridad jurídica, la norma guarda coherencia con el resto del ordenamiento jurídico y, en cumplimiento del principio de transparencia, se identifican con claridad en ella los objetivos perseguidos y además, durante su tramitación se promovió la participación de la ciudadanía singularmente a través de los trámites de audiencia y publicación en el Portal de transparencia y gobierno abierto de la Xunta de Galicia.

En su virtud, a propuesta de la persona titular de la Consellería de Hacienda y Administración Pública, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consello de la Xunta en su reunión del día cuatro de febrero de dos mil veintiuno,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. El presente decreto tiene por objeto la creación del Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y del Registro de Prestamistas Inmobiliarios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. Asimismo, es objeto de este decreto la regulación de dichos registros, incluidos los siguientes procedimientos relacionados:

a) FA300A Reconocimiento e inscripción en el registro de una persona intermediaria de crédito, modificación de datos o solicitud de baja en el registro.

b) FA300B Reconocimiento e inscripción en el registro, modificación de datos o baja en el registro de una persona intermediaria de crédito inmobiliario vinculada a una persona prestamista única.

c) FA300C Inscripción, modificación de datos o baja en el registro de personas representantes designadas por una persona intermediaria de crédito inmobiliario.

d) FA300D Reconocimiento e inscripción en el Registro de Prestamistas Inmobiliarios, modificación de datos o baja en el registro.

Artículo 2. *Creación y gestión de los registros.*

1. Se crean el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y el Registro de Prestamistas Inmobiliarios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. La gestión de ambos registros corresponderá a la dirección general competente en materia de ordenación de crédito.

Artículo 3. *Definiciones.*

Serán de aplicación, en lo que proceda, las definiciones contenidas en el artículo 4 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

CAPÍTULO II

Inscripción en el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario de la Comunidad Autónoma de Galicia

Sección 1.ª Reglas generales

Artículo 4. *Obligación de inscripción en el registro.*

1. De acuerdo con los artículos 27 y 28 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, deberán estar inscritos en el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario de la Comunidad Autónoma de Galicia, para poder desarrollar, total o parcialmente, de forma válida las actividades de intermediación crediticia a que se refiere el artículo 4.5 de dicha ley o para prestar servicios de asesoramiento, los intermediarios de crédito inmobiliario que operen o vayan a operar exclusivamente con prestatarios domiciliados dentro del ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia, con independencia de que, adicionalmente, desarrollen o pretendan desarrollar sus actividades a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios en otros Estados diferentes del español, siempre que la sede de su administración central esté localizada en Galicia.

2. Conforme a los números 2 y 3 del artículo 26 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, lo dispuesto en el número anterior no será de aplicación a:

a) Entidades de crédito.

b) Sucursales en España de entidades de crédito extranjeras o que operen en régimen de libre prestación de servicios.

c) Establecimientos financieros de crédito.

d) Entidades de pago o de dinero electrónico híbridas a que se refiere el artículo 11 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

e) Personas que realicen las actividades de intermediación de crédito previstas en el artículo 4.5 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, siempre que dichas actividades se ejerzan de forma accesoria en el marco de una actividad profesional regulada por disposiciones legales o reglamentarias que no excluyan la prestación de tales actividades o servicios, y siempre que la actividad de intermediación de crédito, sin constituir su actividad principal, esté íntimamente relacionada con la prestación del contrato principal celebrado entre el profesional y el prestatario.

Artículo 5. *Requisitos para la inscripción en el registro.*

De acuerdo con el artículo 29 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, la inscripción en el registro requerirá la previa verificación del cumplimiento de los requisitos para poder operar previstos en dicha ley y en su normativa de desarrollo, por parte de la autoridad competente para su gestión.

Artículo 6. *Información y publicidad del registro.*

La información que contendrá el registro y el régimen de publicidad de dicha información se regirán por lo dispuesto en los artículos 29.4 y 31 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

Sección 2.ª Procedimiento de reconocimiento como intermediario de crédito inmobiliario y de inscripción en el registro

Artículo 7. *Inicio.*

El procedimiento FA300A, de reconocimiento como intermediario de crédito inmobiliario y de inscripción en el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario de la Comunidad Autónoma de Galicia, se iniciará por solicitud que deberá ser presentada por la persona que pretenda operar como intermediario de crédito inmobiliario. Se exceptúa el supuesto de intermediarios de crédito vinculados a un solo prestamista, en el que, conforme a lo dispuesto en el artículo 30.3 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, corresponderá a dicho prestamista presentar la solicitud de reconocimiento y de inscripción del intermediario en el registro que dará inicio al procedimiento FA300B.

Artículo 8. *Solicitudes.*

1. Las solicitudes se presentarán obligatoriamente por medios electrónicos a través de los formularios normalizados, anexos I o VI, según se trate, respectivamente, de solicitudes presentadas por quien pretenda operar como intermediario de crédito inmobiliario o por el prestamista único, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior. Dichos formularios estarán disponibles en la sede electrónica de la Xunta de Galicia, https://sede.xunta.gal.

2. De conformidad con el artículo 68.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, si alguna de las personas interesadas presenta su solicitud presencialmente, se le requerirá para que la subsane a través de su presentación electrónica. A estos efectos, se considerará como fecha de presentación de la solicitud aquella en la que fuera realizada la subsanación.

3. Para la presentación electrónica podrá emplearse cualquiera de los mecanismos de identificación y firma admitidos por la sede electrónica de la Xunta de Galicia, incluido el sistema de usuario y clave Chave365 (https://sede.xunta.gal/chave365).

Artículo 9. *Documentación a presentar con la solicitud.*

1. Las solicitudes deben ir acompañadas de la siguiente documentación:

a) Anexo II debidamente cubierto.

b) Documento acreditativo de la representación, en su caso.

c) En el caso de personas jurídicas que pretendan operar como intermediarios de crédito inmobiliario, copia de la escritura o del documento de constitución, de los estatutos o del acta fundacional, en los que consten las normas por las que se rige su actividad y, de ser distinta de aquella, de la documentación relativa al nombramiento de las personas administradoras de la entidad, así como de la documentación justificativa de la inscripción, en su caso, en el registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

d) En el caso de personas físicas que pretendan operar como intermediarios de crédito inmobiliario, documentación acreditativa del alta como autónomo y del CNAE.

e) Copia de la póliza del seguro de responsabilidad civil profesional o del aval bancario previsto en el artículo 36 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y en la disposición adicional primera del Real decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera. Alternativamente, podrá adjuntarse certificado de la compañía de seguros con la que se contratara el seguro de responsabilidad civil profesional que acredite el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 36 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y en la disposición adicional primera del Real decreto 309/2019, de 26 de abril.

f) Ficha de identidad del intermediario con el contenido previsto en el artículo 35 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

g) Descripción de los requisitos de información y de los procedimientos para la resolución de las reclamaciones de los prestatarios.

Con respecto a los requisitos de información, se debe adjuntar la declaración que figura en el anexo II y, en relación con los procedimientos de resolución de reclamaciones, deberá adjuntarse un documento con su política interna justificativo de su capacidad técnica y operativa que incluya la siguiente información: (i) composición del área responsable de resolver quejas o reclamaciones; (ii) dependencia jerárquica del área; (iii) nombramiento del responsable; (iv) preparación y conocimientos del personal de esa área; (v) registro y tramitación de quejas y reclamaciones; (vi) obligación de resolver en menos de un mes y carácter vinculante de la resolución solo para el intermediario; (vii) canal para trasladar al reclamante la resolución; (viii) información del plazo máximo de un año desde la presentación para que el reclamante acuda a la Administración autonómica, y (ix) dirección de correo electrónico.

Excepcionalmente, en caso de que la persona solicitante sea persona física o tenga un personal inferior a 5 personas, el documento de política interna podrá sustituirse por una declaración responsable sobre su capacidad técnica y operativa que incluya el siguiente contenido: (i) existencia de un registro de quejas y reclamaciones; (ii) obligación de resolver en menos de 1 mes y carácter vinculante de la resolución solo para el intermediario; (iii) canal para trasladar al reclamante la resolución; (iv) información del plazo máximo de un año

desde la presentación para que el reclamante acuda a la Administración autonómica y (v) dirección de correo electrónico.

h) Documentación acreditativa de la designación de representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias, conforme a lo previsto en el artículo 35.1 del Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado por el Real decreto 304/2014, de 5 de mayo, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 31.1 de dicha norma.

i) Copia del plan de formación en los conocimientos y competencias a que se refiere el artículo 16 de la Ley 5/2019, de 5 de marzo, y su normativa de desarrollo. Dicho plan debe informar sobre el procedimiento establecido para asegurar la formación continua del personal y el compromiso de que el plan será revisado periódicamente, indicando el plazo de revisión.

j) Declaración de honorabilidad comercial y profesional, conforme a lo previsto en el anexo III, debidamente cubierta con información relativa a la persona que pretenda operar como intermediario, en el caso de ser esta persona física. En el caso de ser persona jurídica, deberá adjuntarse un formulario por cada uno de los administradores y, de ser alguno de estos persona jurídica, también un formulario relativo a la persona física representante.

k) Documentación acreditativa, conforme a lo previsto en el anexo III, de que la persona que pretenda operar como intermediario, en el caso de ser esta persona física, o los administradores de aquella, de ser persona jurídica, disponen del nivel de conocimientos y competencia a que se refiere el artículo 16 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y su normativa de desarrollo. En caso de que alguno de los administradores sea persona jurídica, la documentación prevista en esta letra deberá referirse a la persona física representante.

l) Documentación justificativa del pago de la tasa correspondiente.

m) En el caso de solicitud de reconocimiento y registro como intermediario de crédito inmobiliario de una persona jurídica, anexos IV y V debidamente cubiertos, relativos a los datos de las personas administradoras y, en el caso de ser alguna de estas una persona jurídica, también a los datos de las personas físicas representantes y a la comprobación de tales datos.

En el caso de intermediarios de crédito persona física vinculados a un solo prestamista, los mismos anexos IV y V con los datos de la persona física y comprobación de datos.

2. Para la presentación electrónica podrá emplearse cualquiera de los mecanismos de identificación y firma admitidos por la sede electrónica de la Xunta de Galicia, incluido el sistema de usuario y clave Chave365 (https://sede.xunta.gal/chave365).

3. La documentación complementaria deberá presentarse electrónicamente.

Si alguna de las personas interesadas presenta la documentación complementaria presencialmente, se le requerirá para que la subsane a través de su presentación electrónica. A estos efectos, se considerará como fecha de presentación aquella en la que fuera realizada la subsanación.

4. Las personas interesadas se responsabilizarán de la veracidad de los documentos que presenten. Excepcionalmente, cuando la relevancia del documento en el procedimiento lo exija o existan dudas derivadas de la calidad de la copia, la Administración podrá solicitar de manera motivada el cotejo de las copias adjuntadas por la persona interesada, para lo cual podrá requerir la exhibición del documento o de la información original.

5. Siempre que se realice la presentación de documentos separadamente de la solicitud se deberán indicar el código y el órgano responsable del procedimiento, el número de registro de entrada de la solicitud y el número de expediente, si se dispone de él.

6. En caso de que alguno de los documentos que se van a presentar de forma electrónica supere los tamaños máximos establecidos o tenga un formato no admitido por la sede electrónica de la Xunta de Galicia, se permitirá su presentación de forma presencial dentro de los plazos previstos y en la forma indicada en el número anterior. La información actualizada sobre el tamaño máximo y los formatos admitidos puede consultarse en la sede electrónica de la Xunta de Galicia.

Artículo 10. *Comprobación y consulta de datos.*

1. Para la tramitación de este procedimiento se consultarán automáticamente los datos incluidos en los siguientes documentos elaborados por las administraciones públicas:

a) Documento nacional de identidad/NIE/NIF de la persona solicitante y, en su caso, de la persona representante, así como, en el supuesto de que se solicite el reconocimiento y registro de una persona jurídica, de cada uno de los administradores y, de ser alguno de estos persona jurídica, de la persona física representante. En el caso de presentación de la solicitud por un prestamista único, también se consultará el documento nacional de identidad/NIE/NIF de la persona física cuyo reconocimiento y registro como intermediario de crédito inmobiliario vinculado a dicho prestamista se solicita.

b) Certificado de antecedentes penales de la persona que pretenda operar como intermediario, en el caso de ser esta persona física. En el caso de personas jurídicas, certificado de antecedentes penales de cada uno de los administradores y, si alguno de los miembros del órgano de administración es una persona jurídica, deberá presentarse un certificado de antecedentes penales de esta última.

2. En caso de que las personas interesadas se opongan a esta consulta, deberán indicarlo en la casilla correspondiente habilitada en el correspondiente formulario y adjuntar los documentos.

3. Excepcionalmente, en caso de que alguna circunstancia imposibilitara la obtención de los citados datos, se podrá solicitar a las personas interesadas la presentación de los documentos correspondientes.

4. En el caso de documentos previamente aportados a alguna Administración, se estará a lo dispuesto en el artículo 28.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Artículo 11. *Subsanación de la solicitud.*

Si la solicitud no reúne los requisitos indicados, se requerirá a la persona interesada para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hace, se le tendrá por desistida de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Artículo 12. *Trámites administrativos posteriores a la presentación de solicitudes.*

Todos los trámites administrativos que las personas interesadas deban realizar tras la presentación de la solicitud deberán ser efectuados electrónicamente accediendo a la Carpeta ciudadana de la persona interesada, disponible en la sede electrónica de la Xunta de Galicia.

Artículo 13. *Instrucción.*

1. Los expedientes serán instruidos por la subdirección general con competencias en materia de ordenación de crédito.

2. Se llevarán a cabo los actos de instrucción necesarios para verificar el cumplimiento de los requisitos para la inscripción exigidos en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y en su normativa de desarrollo. Asimismo, podrá requerirse a las personas solicitantes la información adicional que se considere necesaria para comprobar el cumplimiento de dichos requisitos, pudiendo acordarse la suspensión del plazo para resolver, en los términos previstos en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Artículo 14. *Trámite de audiencia y propuesta de resolución.*

1. Instruido el procedimiento e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrá de manifiesto a las personas interesadas o, en su caso, a las personas representantes, en los términos previstos en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

2. El órgano instructor elaborará la propuesta de resolución que será elevada, junto con el resto del expediente, al órgano competente para resolver.

Artículo 15. *Resolución, plazo para resolver y silencio administrativo.*

1. La competencia para dictar la resolución del procedimiento corresponderá a la persona titular de la dirección general competente en materia de ordenación del crédito.

2. La resolución será motivada y congruente, en los términos exigidos por el artículo 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. En el caso de cumplimiento de los requisitos para la inscripción, en la resolución se reconocerá la condición de intermediario de crédito inmobiliario y se ordenará la inscripción en el registro.

3. De acuerdo con el artículo 30.1.a) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, el plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de tres meses desde la entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.

4. De no dictarse y notificarse la resolución en el plazo indicado en el número anterior, la solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.1.b) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

Artículo 16. *Notificaciones.*

1. Las notificaciones de resoluciones y actos administrativos se practicarán solo por medios electrónicos, en los términos previstos en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

2. De conformidad con el artículo 45.2 de la Ley 4/2019, de 17 de julio, de administración digital de Galicia, las notificaciones electrónicas se practicarán mediante la comparecencia en la sede electrónica de la Xunta de Galicia y a través del sistema de notificaciones electrónicas de Galicia, Notifica.gal. Este sistema remitirá a las personas interesadas avisos de la puesta a disposición de las notificaciones a la cuenta de correo y/o teléfono móvil que consten en la solicitud. Estos avisos no tendrán, en ningún caso, efectos de notificación practicada y su falta no impedirá que la notificación sea considerada plenamente válida.

3. Las notificaciones se entenderán practicadas en el momento en el que se produzca el acceso a su contenido y rechazadas cuando hubieran transcurrido diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido.

4. Si el envío de la notificación electrónica no fuera posible por problemas técnicos, se practicará la notificación por los medios previstos en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

Sección 3.ª Modificación de datos

Artículo 17. *Modificación de datos.*

1. Los intermediarios de crédito inmobiliario inscritos en el registro deberán comunicar todas las modificaciones que se produzcan en alguno de los datos previamente remitidos en el plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a aquel en el que tenga lugar la correspondiente modificación. En el caso de intermediarios de crédito inmobiliario vinculados a un solo prestamista, será este último el que realice la comunicación.

2. En el caso de modificación de datos inscritos en el registro, conforme al artículo 31 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, deberá presentarse una solicitud de modificación de datos, conforme al modelo del anexo I o, en el caso de intermediarios de crédito inmobiliario vinculados a un único prestamista, al del anexo VI. La solicitud deberá ir acompañada de la documentación que releje los cambios producidos y de la justificación del pago de la tasa correspondiente, y se presentará por vía electrónica a través del formulario normalizado disponible en la sede electrónica de la Xunta de Galicia https://sede.xunta.gal.

Tras la presentación de la solicitud se seguirán los trámites previstos en los artículos 11 a 14. También será de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en el artículo 10 respecto de la comprobación de datos. La competencia para la resolución corresponderá a la persona titular de la dirección general competente en materia de ordenación del crédito y el plazo

máximo para resolver será de tres meses desde la entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.

3. En caso de que las modificaciones afecten a otros datos de los relacionados en el artículo 9 previamente remitidos, deberá presentarse una comunicación ajustada al modelo del anexo VII. La comunicación deberá ir acompañada de la documentación que releje los cambios producidos y se presentará por vía electrónica a través del formulario normalizado disponible en la sede electrónica de la Xunta de Galicia https://sede.xunta.gal.

4 Quedan exceptuadas de lo dispuesto en los números anteriores las modificaciones de los datos relativos a los representantes designados, respecto de las cuales se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Sección 4.ª De los representantes designados

Artículo 18. *Inscripción, modificación de datos y baja en el registro de representantes designados.*

1. Conforme al artículo 39 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, los intermediarios de crédito inmobiliario inscritos en el registro deberán comunicar sus representantes designados y sus establecimientos con la finalidad de ser inscritos en dicho registro.

Asimismo, una vez inscritos en el registro los representantes designados, los respectivos intermediarios de crédito inmobiliario deberán comunicar las posibles modificaciones de los datos relativos a aquellos inicialmente comunicados, así como la pérdida de la condición de representante designado a los efectos de su constancia registral.

2. Con el fin de dar cumplimiento a dichas obligaciones legales, deberá solicitarse la inscripción, modificación de datos registrales o baja en el registro en el plazo máximo de 15 días hábiles desde que se produzcan los hechos objeto de comunicación, que deberán ajustarse al modelo previsto en el anexo VIII, acompañado del anexo IX debidamente cubierto y de la documentación justificativa del pago de la tasa correspondiente, y se presentarán por vía electrónica a través del formulario normalizado disponible en la sede electrónica de la Xunta de Galicia https://sede.xunta.gal.

Presentada la solicitud y previos los trámites de instrucción necesarios, la persona titular de la dirección general con competencias en materia de ordenación de crédito resolverá sobre la solicitud en el plazo de un mes contado desde la recepción de esta.

Artículo 19. *Comprobación de datos.*

1. Para la tramitación de los procedimientos previstos en el artículo anterior se consultarán automáticamente los datos incluidos en los siguientes documentos elaborados por las administraciones públicas, según proceda:

a) Documento nacional de identidad/NIE/NIF de la persona solicitante y, en su caso, de la persona representante de esta.

2. En caso de que las personas interesadas se opongan a esta consulta, deberán indicarlo en la casilla correspondiente habilitada en el anexo correspondiente y adjuntar los documentos.

3. Excepcionalmente, en caso de que alguna circunstancia imposibilitara la obtención de los citados datos, se podrá solicitar a las personas interesadas la presentación de los documentos correspondientes.

CAPÍTULO III

Inscripción en el Registro de Prestamistas Inmobiliarios de la Comunidad Autónoma de Galicia

Sección 1.ª Reglas generales

Artículo 20. *Obligación de inscripción en el registro.*

De acuerdo con el artículo 42 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, los prestamistas inmobiliarios definidos en el artículo 4.2 de dicha ley que operen o vayan a operar exclusivamente dentro del ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia, con excepción de las entidades de crédito, de los establecimientos financieros de crédito y de las sucursales en España de entidades de crédito, deberán estar inscritos en el Registro de Prestamistas Inmobiliarios de la Comunidad Autónoma de Galicia para poder realizar la actividad de concesión o gestión de los préstamos determinados en el artículo 2.1 de aquella ley con carácter profesional.

Artículo 21. *Requisitos para la inscripción en el registro.*

La inscripción en el registro requerirá la previa verificación del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 5 del Real decreto 309/2019, de 26 de abril.

Artículo 22. *Información del registro y acceso.*

1. El registro deberá contener los nombres o las denominaciones de los prestamistas inmobiliarios, así como, en el caso de personas jurídicas, los de las personas administradoras de estas.
2. El acceso a los datos del registro se efectuará en los términos y condiciones establecidos en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la Ley 1/2016, de 18 de enero, de transparencia y buen gobierno, y en la normativa en materia de protección de datos de carácter personal.

Sección 2.ª Procedimiento de reconocimiento como prestamista inmobiliario y de inscripción en el registro

Artículo 23. *Inicio.*

El procedimiento de reconocimiento como prestamista inmobiliario y de inscripción en el Registro de Prestamistas Inmobiliarios de la Comunidad Autónoma de Galicia se iniciará a solicitud de la persona que pretenda operar como prestamista inmobiliario.

Artículo 24. *Solicitudes.*

1. Las solicitudes se presentarán obligatoriamente por medios electrónicos a través del formulario normalizado, anexo X, que estará disponible en la sede electrónica de la Xunta de Galicia, https://sede.xunta.gal.
2. De conformidad con el artículo 68.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, si alguna de las personas interesadas presenta su solicitud presencialmente, se le requerirá para que la subsane a través de su presentación electrónica. A estos efectos, se considerará como fecha de presentación de la solicitud aquella en la que fuera realizada la subsanación.
3. Para la presentación electrónica podrá emplearse cualquiera de los mecanismos de identificación y firma admitidos por la sede electrónica de la Xunta de Galicia, incluido el sistema de usuario y clave Chave365 (https://sede.xunta.gal/chave365).

Artículo 25. *Documentación a presentar con la solicitud.*

1. Las solicitudes deben ir acompañadas de la siguiente documentación:

a) Anexo XI debidamente cubierto.

b) Documento acreditativo de la representación, en su caso.

c) En el caso de personas jurídicas, copia de la escritura o del documento de constitución, de los estatutos o del acta fundacional, en los que consten las normas por las que se rige su actividad y, de ser distinta de aquella, de la documentación relativa al nombramiento de las personas administradoras de la entidad, así como de la documentación justificativa de la inscripción, en su caso, en el registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

d) En el caso de personas físicas, en su caso, documentación acreditativa del alta como autónomo y del CNAE.

e) Descripción de los procedimientos escritos y de la capacidad técnica y operativa con los que se cuenta para el adecuado cumplimiento de los requisitos de evaluación de la solvencia del prestatario y potencial prestatario a que se refiere el artículo 11 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

f) Ficha de identidad del prestamista con el contenido previsto en las letras a), b), d) y f) del artículo 35.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, que debe tener, por lo menos, el siguiente contenido: (i) identidad y domicilio; (ii) el registro en el que esté registrado y su número; (iii) si ofrece servicios de asesoramiento y, en caso afirmativo, si son independientes; (iv) los procedimientos para realizar reclamaciones extrajudiciales contra los prestamistas y vías de acceso a dichos procedimientos.

g) Descripción de los medios internos con los que se cuenta para la resolución de las quejas y reclamaciones que presenten los potenciales prestatarios o garantes relacionadas con sus intereses y derechos legalmente reconocidos y que deriven de presuntos incumplimientos de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de sus normas de desarrollo, de los estándares o de las buenas prácticas y usos financieros que resulten aplicables. A estos efectos, se deberá adjuntar un documento con su política interna, justificativo de su capacidad técnica y operativa, que incluya la siguiente información: (i) composición del área responsable de resolver quejas y reclamaciones; (ii) dependencia jerárquica del área; (iii) nombramiento del responsable; (iv) preparación y conocimientos del personal de esa área; (v) registro y tramitación de las quejas y reclamaciones; (vi) obligación de resolver en menos de un mes y carácter vinculante de la resolución solo para el prestamista; (vii) procedimiento para trasladar al reclamante la resolución; (viii) información del plazo máximo de un año desde la presentación para que el reclamante acuda a la Administración autonómica; y (ix) dirección de correo electrónico.

Excepcionalmente, en caso de que la persona solicitante sea una persona física o tenga un personal inferior a 5 personas, el documento de política interna podrá sustituirse por una declaración responsable sobre su capacidad técnica y operativa que incluya el siguiente contenido: (i) existencia de un registro de quejas y reclamaciones; (ii) obligación de resolver en menos de un mes y carácter vinculante de la resolución solo para el prestamista; (iii) descripción del procedimiento para trasladar la resolución al reclamante; (iv) información del plazo máximo de un año desde la presentación para que el reclamante acuda a la Administración Autonómica; y (v) dirección de correo electrónico.

h) Documentación acreditativa de la designación de representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias, conforme a lo previsto en el artículo 35.1 del Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado por el Real decreto 304/2014, de 5 de mayo.

i) Copia del plan de formación en los conocimientos y competencias a que se refiere el artículo 16 de la Ley 5/2019, de 5 de marzo, y su normativa de desarrollo. Dicho plan debe informar sobre el procedimiento establecido para asegurar la formación continua del personal y el compromiso de que el plan será revisado periódicamente, indicando el plazo de revisión.

j) Declaración de honorabilidad comercial y profesional, conforme a lo previsto en el anexo III, debidamente cubierto con información relativa a la persona que pretenda operar como prestamista inmobiliario, en el caso de ser esta persona física. En el caso de ser persona jurídica, deberá adjuntarse un formulario por cada uno de los administradores y, de

ser alguno de estos persona jurídica, también un formulario relativo a la persona física representante.

k) Documentación acreditativa, de acuerdo con lo previsto en el anexo III, de que la persona solicitante, en el caso de ser esta persona física, o los administradores de la persona jurídica solicitante, disponen del nivel de conocimientos y competencia a que se refiere el artículo 16 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y su normativa de desarrollo. En caso de que alguno de los administradores sea persona jurídica, la documentación prevista en esta letra deberá referirse a la persona física representante.

l) Documentación justificativa del pago de la tasa correspondiente.

m) En el caso de solicitud de reconocimiento y registro como prestamista inmobiliario de una persona jurídica, anexos IV y V debidamente cubiertos relativos a los datos de las personas administradoras y, en el caso de ser alguna de ellas persona jurídica, también de las personas físicas representantes, así como la comprobación de tales datos.

2. Para la presentación electrónica podrá emplearse cualquiera de los mecanismos de identificación y firma admitidos por la sede electrónica de la Xunta de Galicia, incluido el sistema de usuario y clave Chave365 (https://sede.xunta.gal/chave365).

3. La documentación complementaria deberá presentarse electrónicamente.

Si alguna de las personas interesadas presenta la documentación complementaria presencialmente, se le requerirá para que la subsane a través de su presentación electrónica. A estos efectos, se considerará como fecha de presentación aquella en la que fuera realizada la subsanación.

4. Las personas interesadas se responsabilizarán de la veracidad de los documentos que presenten. Excepcionalmente, cuando la relevancia del documento en el procedimiento lo exija o existan dudas derivadas de la calidad de la copia, la Administración podrá solicitar de manera motivada el cotejo de las copias adjuntadas por la persona interesada, para lo cual podrá requerir la exhibición del documento o de la información original.

5. Siempre que se realice la presentación de documentos separadamente de la solicitud se deberán indicar el código y el órgano responsable del procedimiento, el número de registro de entrada de la solicitud y el número de expediente, si se dispone de él.

6. En caso de que alguno de los documentos que se van a presentar de forma electrónica supere los tamaños máximos establecidos o tenga un formato no admitido por la sede electrónica de la Xunta de Galicia, se permitirá su presentación de forma presencial dentro de los plazos previstos y en la forma indicada en el número anterior. La información actualizada sobre el tamaño máximo y los formatos admitidos puede consultarse en la sede electrónica de la Xunta de Galicia.

Artículo 26. *Comprobación y consulta de datos.*

1. Para la tramitación de este procedimiento se consultarán automáticamente los datos incluidos en los siguientes documentos elaborados por las administraciones públicas:

a) Documento nacional de identidad/NIE/NIF de la persona solicitante y, en su caso, de la persona representante, así como, en el supuesto de que se solicite el reconocimiento y registro de una persona jurídica, de cada uno de los administradores y, de ser alguno estos persona jurídica, de la persona física representante.

b) Certificado de antecedentes penales de la persona que pretenda operar como prestamista, en el caso de ser esta persona física. En el caso de personas jurídicas, certificado de antecedentes penales de cada uno de los administradores y, si alguno de los miembros del órgano de administración es una persona jurídica, deberá presentarse un certificado de antecedentes penales de esta última.

2. En caso de que las personas interesadas se opongan a esta consulta, deberán indicarlo en la casilla correspondiente habilitada en el correspondiente formulario y presentar los documentos.

3. Excepcionalmente, en caso de que alguna circunstancia imposibilitara la obtención de los citados datos, se podrá solicitar a las personas interesadas la presentación de los documentos correspondientes.

4. En el caso de documentos previamente presentados a alguna Administración, se estará a lo dispuesto en el artículo 28.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Artículo 27. *Subsanación de la solicitud.*

Si la solicitud no reúne los requisitos indicados, se requerirá a la persona interesada para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no hiciera, se le tendrá por desistida de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Artículo 28. *Trámites administrativos posteriores a la presentación de solicitudes.*

Todos los trámites administrativos que las personas interesadas deban realizar tras la presentación de la solicitud deberán ser efectuados electrónicamente accediendo a la Carpeta ciudadana de la persona interesada, disponible en la sede electrónica de la Xunta de Galicia.

Artículo 29. *Instrucción.*

1. Los expedientes serán instruidos por la subdirección general competente en materia de ordenación de crédito.
2. Se llevarán a cabo los actos de instrucción necesarios para verificar el cumplimiento de los requisitos para la inscripción previstos en el artículo 5 del Real decreto 309/2019, de 26 de abril. Asimismo, podrá requerirse a las personas solicitantes la información adicional que se considere necesaria para comprobar el cumplimiento de dichos requisitos, pudiendo acordarse la suspensión del plazo para resolver en los términos previstos en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Artículo 30. *Trámite de audiencia y propuesta de resolución.*

1. Instruido el procedimiento, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrá de manifiesto a las personas interesadas o, en su caso, a las personas representantes, en los términos previstos en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.
2. El órgano instructor elaborará la propuesta de resolución que será elevada, junto con el resto del expediente, al órgano competente para resolver.

Artículo 31. *Resolución, plazo para resolver y silencio administrativo.*

1. La competencia para dictar la resolución del procedimiento corresponderá a la persona titular de la dirección general competente en materia de ordenación de crédito.
2. La resolución será motivada y congruente, en los términos exigidos por el artículo 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. En el caso de cumplimiento de los requisitos para la inscripción, en la resolución se reconocerá la condición de prestamista inmobiliario y se ordenará la inscripción en el registro.
3. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de tres meses, desde la entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.
4. De no dictarse y notificarse la resolución en el plazo indicado en el número anterior, podrá entenderse estimada la solicitud por silencio administrativo.

Artículo 32. *Notificaciones.*

1. Las notificaciones de resoluciones y actos administrativos se practicarán solo por medios electrónicos, en los términos previstos en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.
2. De conformidad con el artículo 45.2 de la Ley 4/2019, de 17 de julio, de administración digital de Galicia, las notificaciones electrónicas se practicarán mediante la comparecencia en la sede electrónica de la Xunta de Galicia y a través del sistema de notificaciones electrónicas de Galicia, Notifica.gal. Este sistema remitirá a las personas interesadas avisos de la puesta a disposición de las notificaciones a la cuenta de correo y/o teléfono móvil que consten en la solicitud. Estos avisos no tendrán, en ningún caso, efectos de notificación practicada y su falta no impedirá que la notificación sea considerada plenamente válida.

3. Las notificaciones se entenderán practicadas en el momento en el que se produzca el acceso a su contenido y rechazadas cuando hubieran transcurrido diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido.

4. Si el envío de la notificación electrónica no fuera posible por problemas técnicos se practicará la notificación por los medios previstos en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

Sección 3.ª Modificación de datos

Artículo 33. *Modificación de datos.*

1. Los prestamistas inmobiliarios inscritos en el registro deberán comunicar todas las modificaciones que se produzcan en alguno de los datos previamente presentados, en el plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a aquel en el que tenga lugar la correspondiente modificación.

2. En el caso de modificaciones de datos inscritos en el registro conforme a lo dispuesto en el artículo 22, deberá presentarse una solicitud de modificación de datos conforme al modelo del anexo X. La solicitud deberá ir acompañada de la documentación que releje los cambios producidos y de la justificativa del pago de la tasa correspondiente, y se presentará por vía electrónica a través del formulario normalizado disponible en la sede electrónica de la Xunta de Galicia https://sede.xunta.gal.

Tras la presentación de la solicitud se seguirán los trámites previstos en los artículos 27 a 30. También será de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en el artículo 26 respecto de la comprobación de datos. La competencia para la resolución corresponderá a la persona titular de la dirección general competente en materia de ordenación del crédito y el plazo máximo para resolver será de tres meses desde la entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.

3. En caso de que las modificaciones afecten a otros datos de los relacionados en el artículo 25 previamente presentados, deberá presentarse una comunicación ajustada al modelo del anexo VII. La comunicación deberá ir acompañada de la documentación que releje los cambios producidos y se presentará por vía electrónica a través del formulario normalizado disponible en la sede electrónica de la Xunta de Galicia https://sede.xunta.gal.

CAPÍTULO IV

Supervisión y régimen sancionador

Artículo 34. *Supervisión y régimen sancionador.*

1. En los términos previstos en los artículos 33, 41 y 43 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, la dirección general competente en materia de ordenación de crédito supervisará el cumplimiento permanente de las obligaciones y de los requisitos indicados en dicha ley y en su normativa de desarrollo, por parte de los intermediarios de crédito inmobiliario, de sus representantes designados y de los prestamistas inmobiliarios inscritos en los registros regulados en este decreto y velará, asimismo, por el cumplimiento de la obligación de inscripción en dichos registros.

2. Será de aplicación el régimen sancionador previsto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo. Cuando, conforme a dicho régimen, corresponda a la Administración autonómica el ejercicio de la potestad sancionadora, tal potestad será ejercida por la persona titular de la dirección general competente en materia de ordenación de crédito.

CAPÍTULO V

Revocación del reconocimiento y cancelación de la inscripción

Artículo 35. *Revocación del reconocimiento y cancelación de la inscripción en el registro.*

1. De acuerdo con los artículos 32 y 42.5 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, la persona titular de la dirección general competente en materia de ordenación de crédito podrá revocar

el reconocimiento para operar como intermediario de crédito inmobiliario o como prestamista inmobiliario en los siguientes supuestos:

a) Renuncia expresa al reconocimiento o no haber llevado a cabo actividades o prestado ninguno de los servicios del artículo 4.5 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, en el caso de intermediarios de crédito inmobiliario, o del artículo 4.2 de la misma ley, en el caso de prestamistas inmobiliarios, durante los seis meses inmediatamente anteriores al inicio del expediente de revocación.

b) Haber obtenido el reconocimiento por medio de declaraciones falsas o engañosas o por cualquier otro medio irregular.

c) Dejar de cumplir de manera sobrevenida los requisitos requeridos para la inscripción en el correspondiente registro, o

d) Imposición de la revocación mediante resolución sancionadora firme.

2. La renuncia prevista en la letra a) del número anterior y la consiguiente solicitud de baja en el registro se realizarán ajustándose al modelo del anexo I o X, según el caso, y se presentarán por vía electrónica a través del formulario normalizado disponible en la sede electrónica de la Xunta de Galicia https://sede.xunta.gal. En el caso de intermediarios de crédito inmobiliario vinculados a un solo prestamista, será este último el que solicite la revocación del reconocimiento y la baja en el registro, conforme al modelo previsto en el anexo VI.

3. Previa audiencia a la persona interesada, la resolución que revoque el reconocimiento para operar como intermediario de crédito inmobiliario o como prestamista inmobiliario, de la que se dejará constancia en el registro correspondiente, determinará la cancelación automática de la inscripción.

En el supuesto contemplado en la letra a) del número 1, podrá prescindirse del trámite de audiencia cuando no figuren otras personas interesadas ni sean tenidos en cuenta otros hechos o alegaciones que los aducidos por la persona interesada.

4. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, la resolución de revocación deberá comunicarse al Banco de España de forma inmediata, sin que el plazo de la comunicación pueda superar los 10 días.

Disposición adicional primera. *Cooperación.*

La aplicación de este decreto se realizará en el marco de la cooperación prevista en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, en la disposición adicional segunda del Real decreto 309/2019, de 26 de abril, y, en general, en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

Disposición adicional segunda. *Actualización de modelos normalizados.*

De acuerdo con la disposición adicional sexta de la Ley 4/2019, de 17 de julio, de administración digital de Galicia, los modelos normalizados aplicables en la tramitación de los procedimientos regulados en este decreto podrán ser actualizados con el fin de mantenerlos adaptados a la normativa vigente. A estos efectos, será suficiente la publicación de los modelos actualizados en la sede electrónica de la Xunta de Galicia, donde estarán permanentemente accesibles para todas las personas interesadas, sin que sea necesaria su nueva publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

Disposición transitoria única. *Solicitudes presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto.*

1. Las solicitudes de reconocimiento e inscripción presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto serán tramitadas y resueltas conforme a lo dispuesto en él.

2. Se exceptúan de lo dispuesto en el número anterior aquellas solicitudes que, en el momento de la entrada en vigor de este decreto, ya hubieran sido estimadas por resolución expresa o respecto de las cuales hubiera transcurrido el plazo para entenderlas estimadas por silencio administrativo. En estos casos, se practicará de oficio la inscripción en el correspondiente registro.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en este decreto.

Disposición final primera. *Desarrollo normativo.*

Se habilita a la persona titular de la consellería con competencias en materia de ordenación de crédito para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de este decreto en lo relativo a la organización y materias propias de su departamento.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

Santiago de Compostela, cuatro de febrero de dos mil veintiuno.–El Presidente, Alberto Núñez Feijóo.–El Conselleiro de Hacienda y Administración Pública, Valeriano Martínez García.

ANEXO I

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

PROCEDIMIENTO	CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO	DOCUMENTO
RECONOCIMIENTO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE UNA PERSONA INTERMEDIARIA DE CRÉDITO INMOBILIARIO, MODIFICACIÓN DE DATOS O BAJA	**FA300A**	**SOLICITUD**

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF

TIPO | NOMBRE DE LA VÍA | NÚM. | BLOQ. | PISO | PUERTA

PARROQUIA | LUGAR

CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | LOCALIDAD

TELÉFONO | FAX | TELÉFONO MÓVIL | CORREO ELECTRÓNICO

PÁGINA WEB | TELÉFONO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO

Nº de CÓDIGO de la Administración autonómica de Galicia del ICI en el supuesto de modificación o baja

Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse la representación fehaciente por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF

DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

Todas las notificaciones a las personas interesadas se realizarán solo por medios electrónicos a través del Sistema de notificación electrónica de Galicia-Notifica.gal https://notifica.xunta.gal
Solo se podrá acceder a la notificación con el certificado electrónico o Chave365.
Se enviarán avisos de puesta a disposición de la notificación en el correo electrónico y/o teléfono móvil facilitados a continuación y que se podrán cambiar en cualquier momento a través de Notifica.gal:

TELÉFONO MÓVIL | CORREO ELECTRÓNICO

OBJETO DE LA SOLICITUD (marque con una "X" lo que desea solicitar)

- ☐ Inscripción en el registro de un intermediario de crédito inmobiliario
- ☐ Modificación de datos
- ☐ Baja en el registro

LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE DECLARA:

1. La información incluida en esta solicitud es cierta, exacta y completa.
2. Reúne los requisitos que son normativamente exigibles de conformidad con la regulación aplicable, para desarrollar la actividad de ICI.
3. Notificará inmediatamente a la Administración autonómica cualquier cambio que se produzca en la información incluida en la solicitud de reconocimiento e inscripción y en los anexos que acompañan a dicha solicitud, de conformidad con el modelo correspondiente.
4. En el caso de solicitud de reconocimiento e inscripción en el registro, conoce las responsabilidades del ejercicio de la actividad para la que solicita el registro, derivadas de la legislación del sector en el que va a operar, así como las directivas y reglamentos comunitarios, las directrices, los criterios, recomendaciones u opiniones publicados por la Autoridad Bancaria Europea o por el Banco de España.
5. En el caso de solicitud de reconocimiento e inscripción en el registro, conoce que la evaluación de esta solicitud de registro por parte del órgano competente se obtendrá sobre la base de la veracidad y exactitud de las declaraciones contenidas en este documento y que la Administración autonómica de Galicia denegará la solicitud de reconocimiento e inscripción, con la debida motivación, si comprueba que el solicitante no reúne los requisitos necesarios o si, durante el proceso de evaluación de la solicitud, se aporta información falsa, engañosa, o se omite información relevante o no se enmiendan las deficiencias identificadas durante el proceso a requerimiento del órgano competente.

SEDE ELECTRÓNICA https://sede.xunta.gal Este formulario solo podrá presentarse en las formas previstas en su norma reguladora

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ANEXO I
(continuación)

DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTA O YA PRESENTADA CON ANTERIORIDAD

☐ Anexo II debidamente cubierto.			
☐ Documento acreditativo de la representación, en su caso.			
☐ En el caso de personas jurídicas que pretendan operar como intermediarios de crédito inmobiliario, copia de la escritura o del documento de constitución, de los estatutos o del acta fundacional, en los que consten las normas por las que se rige su actividad, y, de ser distinta de aquella, de la documentación relativa al nombramiento de las personas administradoras de la entidad, así como de la documentación justificativa de la inscripción, en su caso, en el registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.			
☐ En el caso de personas físicas que pretendan operar como intermediarios de crédito inmobiliario, documentación acreditativa del alta como autónomo y del CNAE.			
☐ Copia de la póliza del seguro de responsabilidad civil profesional o del aval bancario previsto en el artículo 36 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y en la disposición adicional primera del Real decreto 309/2019, de 26 de abril, por lo que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera. Alternativamente, podrá aportarse certificado de la compañía de seguros con la que se haya contratado el seguro de responsabilidad civil profesional que acredite el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 36 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y en la disposición adicional primera del Real decreto 309/2019, de 26 de abril, conforme a lo dispuesto en el anexo II.			
☐ Ficha de identidad del intermediario con el contenido previsto en el artículo 35 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.			
☐ Descripción de los requisitos de información y de los procedimientos de resolución de reclamaciones.			
☐ Documentación acreditativa de la designación de representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias conforme a lo previsto en el artículo 35.1 del Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado por el Real decreto 304/2014, de 5 de mayo, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 31.1 de dicha norma.			
☐ Copia del plan de formación en los conocimientos y competencias a que se refiere el artículo 16 de la Ley 5/2019, de 5 de marzo, y su normativa de desarrollo. Dicho plan debe informar sobre el procedimiento establecido para asegurar la formación continua del personal y el compromiso de que el plan será revisado periódicamente, indicando el plazo de revisión.			
☐ Declaración de honorabilidad comercial y profesional con la información de cada persona que pretenda operar como intermediario, en el caso de ser persona física. En el caso de las personas jurídicas, deberá entregarse un formulario por cada uno de los administradores y, de ser alguno de estos persona jurídica, también un formulario relativo a la persona física representante (anexo III).			
☐ Documentación acreditativa de que la persona que pretenda operar como intermediario, en el caso de ser persona física, o los administradores de aquella, de ser persona jurídica, disponen del nivel de conocimientos y competencia a que se refiere el artículo 16 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y su normativa de desarrollo. En el caso de que alguno de los administradores sea persona jurídica, la documentación prevista en esta letra deberá referirse a la persona física representante (anexo III).			
☐ Documentación justificativa del pago de la tasa (cód. 30.02.00).			
☐ En el caso de solicitud de reconocimiento y registro como intermediario de crédito inmobiliario de una persona jurídica, anexos IV y V debidamente cubiertos relativos a los datos de las personas administradoras y la comprobación de tales datos y, en su caso, información del representante.			
	ÓRGANO	CÓD. PROC.	AÑO
☐ Documento acreditativo de la representación.			

COMPROBACIÓN DE DATOS

Los documentos relacionados serán objeto de consulta a las administraciones públicas. En caso de que las personas interesadas se opongan a esta consulta, deberán indicarlo en la casilla correspondiente y aportar una copia de los documentos.	ME OPONGO A LA CONSULTA
DNI/NIE de la persona solicitante	☐
DNI/NIE de la persona representante	☐
Certificado de antecedentes penales	☐
CONSENTIMIENTO PARA LA COMPROBACIÓN DE DATOS La persona interesada autoriza la consulta a otras administraciones públicas de los siguientes datos. De no autorizar la consulta, deberá aportar el documento correspondiente.	AUTORIZO LA CONSULTA
NIF de la entidad solicitante	◯ SÍ ◯ NO

SEDE ELECTRÓNICA https://sede.xunta.gal Este formulario solo podrá presentarse en las formas previstas en su norma reguladora

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ANEXO I
(continuación)

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE LA PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Responsable del tratamiento	Consellería de Hacienda y Administración Pública de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia.
Finalidades del tratamiento	Tramitar este procedimiento, verificar los datos y documentos que la persona interesada adjunte en su solicitud para comprobar la exactitud de los mismos, llevar a cabo las actuaciones administrativas que deriven e informar sobre el estado de tramitación. Asimismo, los datos personales se incluirán en la Carpeta ciudadana de cada persona interesada para facilitar el acceso a la información, tanto personal como de carácter administrativo.
Legitimación para el tratamiento	El cumplimiento de una tarea en interés público o el ejercicio de poderes públicos según la normativa recogida en el formulario, en la página https://www.xunta.gal/informacion-xeral-proteccion-datos y en la ficha del procedimiento en la Guía de procedimientos y servicios. Las bases legales del tratamiento previsto se encuentran en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y en la Ley 4/2019, de 17 de julio, de administración digital de Galicia.
Destinatarios de los datos	Los datos serán comunicados a otras administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias, cuando sea estrictamente necesario y conforme a lo previsto en la legislación vigente.
Ejercicio de derechos	Las personas interesadas podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación y supresión y los demás previstos en la normativa en materia de protección de datos de carácter personal que sean aplicables ante el responsable del tratamiento, mediante la presentación de la correspondiente solicitud a través de la sede electrónica de la Xunta de Galicia o, presencialmente, en los lugares y registros establecidos en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común. Asimismo, tienen derecho a presentar una reclamación ante la autoridad de control. Todo ello según se explicita en la información adicional recogida en https://www.xunta.gal/proteccion-datos-persoais.
Contacto con la persona delegada de protección de datos y más información	https://www.xunta.gal/informacion-xeral-proteccion-datos

LEGISLACIÓN APLICABLE

Decreto 23/2021, de 4 de febrero, por el que se crean y se regulan los registros de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y de Prestamistas Inmobiliarios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

FIRMA DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

_____ , _____ de _____ de _____

galicia

Dirección General de Política Financiera, Tesoro y Fondos Europeos

SEDE ELECTRÓNICA https://sede.xunta.gal Este formulario solo podrá presentarse en las formas previstas en su norma reguladora

ANEXO II

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

DATOS ESPECÍFICOS PARA EL RECONOCIMIENTO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE UNA PERSONA INTERMEDIARIA DE CRÉDITO INMOBILIARIO Y MODIFICACIÓN DE DATOS

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF

Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse la representación fehaciente por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF

◯ PERSONA FÍSICA ◯ PERSONA JURÍDICA

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF

TIPO	NOMBRE DE LA VÍA	NÚM.	BLOQ.	PISO	PUERTA

PARROQUIA	LUGAR

CÓDIGO POSTAL	PROVINCIA	AYUNTAMIENTO	LOCALIDAD

TELÉFONO	FAX	TELÉFONO MÓVIL	CORREO ELECTRÓNICO

PÁGINA WEB	TELÉFONO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO

DATOS DE LA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PARA LA QUE SE SOLICITA EL REGISTRO COMO ICI

Datos de la persona física o jurídica para la que se solicita el registro

¿Se encuentra inscrito actualmente en alguno de los registros de entidades del Banco de España?

◯ SÍ
◯ NO

¿Está el ICI registrado en el Registro de Intermediarios Financieros en el Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social?

◯ SÍ
◯ NO

☐ Relación de personas administradoras del ICI cumplimentando los anexos IV y V.
Indique el número de formularios que se aportan de los anexos IV y V. Número de formularios anexos IV y V: ☐

ACTIVIDADES

Datos de la persona física o jurídica para la que se solicita el registro

☐ Poner en contacto, directa o indirectamente, a las personas físicas con prestamistas

☐ Presentar u ofrecer a los prestatarios los contratos de préstamo a que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b) de la Ley 5/2019 (actividad del art. 4.5 letra a) de la Ley 5/2019), de 15 de marzo.

☐ Asistir a los prestatarios realizando los trámites previos u otra gestión precontractual respecto de los contratos de préstamo a que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b) de la Ley 5/2019 (actividad del art. 4.5 letra b) de la Ley 5/2019), de 15 de marzo.

☐ Celebrar los contratos de préstamo a que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b) de la Ley 5/2019 con un prestatario en nombre del prestamista (actividad del art. 4.5 letra c) de la Ley 5/2019), de 15 de marzo.

☐ Servicios de asesoramiento (actividad del art. 4.20 de la Ley 5/2019), de 15 de marzo.

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ANEXO II
(continuación)

GARANTÍA DEL ARTÍCULO 36 DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO

El ICI[1] dispone de (debe marcar una de las siguientes opciones):

[1] En caso de intermediarios de crédito vinculados, el seguro o aval bancario puede ser aportado por el prestamista en cuyo nombre el intermediario de crédito este facultado para actuar (art. 36.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo).

☐ Un seguro de responsabilidad civil profesional

Deberá aportar con su solicitud el siguiente documento:

☐ Póliza de contrato de seguro de responsabilidad civil profesional que acredite el cumplimiento de los requisitos de la disposición adicional primera del Real decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Proporcione los siguientes detalles de cobertura del seguro de responsabilidad civil profesional[2]:

Denominación de la aseguradora

☐ Un aval bancario

Deberá aportar con su solicitud el siguiente documento:

☐ Contrato de aval bancario.

Proporcione aval bancario[2]:

Denominación de la entidad avalista[1]:

[2] Debe cumplir con el Reglamento delegado (UE) Nº 1125/2014, de 19 de septiembre de 2014, por el que se complementa la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a las normas técnicas de regulación del importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía comparable de que deben disponer los intermediarios de crédito.

¿Cumple el seguro de responsabilidad civil o aval con lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento delegado (UE) 1125/2014, relativo al importe mínimo del seguro o garantía comparable?

○ SÍ

○ NO

¿Cubre el seguro de responsabilidad civil o aval las responsabilidades derivadas del incumplimiento de los deberes de información a los prestatarios, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional primera del Real decreto 309/2019, de 26 de abril? Por favor, indique en que apartado o epígrafe de la póliza o aval se encuentra.

○ SÍ

○ NO

¿Tiene franquicia el seguro de responsabilidad civil o aval?

○ SÍ

○ NO

REQUISITOS DE INFORMACIÓN Y DE RESOLUCIÓN DE LAS RECLAMACIONES

Mediante la presentación de este formulario, el ICI declara que:

☐ Cuenta con procedimientos escritos para el adecuado cumplimiento de los requisitos de información a que se refiere el artículo 35 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

☐ Cuenta con capacidad técnica y operativa para el adecuado cumplimiento de los requisitos de información a que se refiere el artículo 35 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

☐ Dispone de medios internos adecuados para la resolución de las reclamaciones de sus prestatarios, conforme a lo previsto en la disposición adicional primera y en la disposición transitoria quinta de la misma ley.

Deberá aportar con su solicitud todos los documentos que se indican a continuación:

☐ Ficha de identidad del intermediario con el contenido previsto en el artículo 35 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

☐ Procedimientos de resolución de reclamaciones.

Documento descriptivo del procedimiento de resolución de reclamaciones. Debe tratarse de un documento con su política interna justificativo de su capacidad técnica y operativa que incluya la siguiente información: (i) Composición del área responsable de resolver quejas o reclamaciones; (ii) dependencia jerárquica del área; (iii) nombramiento del responsable; (iv) preparación y conocimientos del personal de esa área; (v) registro y tramitación de quejas y reclamaciones; (vi) obligación de resolver en menos de 1 mes y carácter vinculante de la resolución solo para el intermediario; (vii) cauce para trasladar al reclamante la resolución; (viii) información del plazo máximo de un año desde la presentación para que el reclamante acuda la Administración autonómica; y (ix) dirección de correo electrónico.[3]

[3] Excepcionalmente, en caso de que el solicitante sea persona física o tenga una plantilla inferior a 5 personas, el documento de política interna podrá sustituirse por una declaración responsable sobre su capacidad técnica y operativa que incluya el siguiente contenido: (i) existencia de un registro de quejas y reclamaciones; (ii) obligación de resolver en menos de 1 mes y carácter vinculante de resolución solo para el intermediario; (iii) cauce para trasladar al reclamante la resolución; (iv) información del plazo máximo de un año desde la presentación para que el reclamante acuda a la Administración autonómica; y (v) dirección de correo electrónico

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ANEXO II
(continuación)

REPRESENTANTE ANTE EL SERVICIO EJECUTIVO DE LA COMISIÓN DE PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALES E INFRACCIONES MONETARIAS

¿Es el ICI un sujeto obligado a la designación de representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención de Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias?[4]:

[4] De conformidad con lo previsto en el artículo 35.1 del Reglamento de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado por el Real decreto 304/2014, de 5 de mayo, en aquellos casos en que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 31.1 de dicha norma.

☐ No

En este caso, indique a continuación los datos por los que se encuentra exento de esta obligación:

Volumen de negocios anual o balance general anual:

Número de trabajadores empleados por el ICI:

☐ Además, el ICI no está integrado en un grupo empresarial que supere 10 trabajadores empleados o cuyo volumen de negocio anual o balance general anual supere los 2 millones de euros.

☐ Sí

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF

Deberá aportar con su solicitud todos los documentos que se indican a continuación:

☐ Documentación acreditativa de la designación de representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias conforme a lo previsto en el artículo 35.1 del Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de financiación del terrorismo, aprobado por el Real decreto 304/2014, de 5 de mayo, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 31.1 de dicha norma.

PLAN DE FORMACIÓN

Mediante la presentación de este formulario, el ICI declara que:

☐ Dispone de un plan de formación sobre los conocimientos y competencias a los que se refiere el artículo 16 de Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que cumple con los objetivos de la Orden EHA/2899/2011, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Se aporta:

☐ Plan de formación que informe sobre el procedimiento establecido para asegurar la formación continua del personal y el compromiso de que el plan será revisado periódicamente, indicando plazo de revisión.

IDONEIDAD

El ICI persona física o, en su caso, cada uno de los administradores del ICI persona jurídica deberán cubrir y firmar el formulario anexo III "Formulario para la evaluación de la idoneidad". En caso de que alguno de los administradores sea persona jurídica, deberá referirse a la persona física representante.

☐ Indique el número de formularios anexo III que se aportan. Número de formularios anexo III:

FIRMA DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

, de de

Para la comunicación de representantes designados, una vez inscrito en el correspondiente Registro de la Xunta de Galicia, por favor utilice el formulario: anexo VIII (procedimiento FA300C), inscripción, modificación de datos o baja en el Registro de representantes designados por una persona intermediaria de crédito inmobiliario.

galicia

Dirección General de Política Financiera, Tesoro y Fondos Europeos

ANEXO III

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

FORMULARIO PARA LA EVALUACIÓN DE LA IDONEIDAD

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF

Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse la representación fehaciente por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF

DATOS DE LA PERSONA FIRMANTE [1] [2]

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF

DATOS SOBRE ICI, PI, ADMINISTRADOR/A O REPRESENTANTE [3]

◯ ICI

◯ PI

☐ Persona administradora[4]

☐ Representante

Tipo de persona ICI/PI:

◯ Una persona jurídica ◯ Una persona física

Indique si fue objeto de una evaluación de idoneidad por una autoridad competente del sector de servicios financieros.

	Autoridad	Fecha de la evaluación	Resultado
1			
2			
3			

CONOCIMIENTOS Y EXPERIENCIA

a)	¿Ha sido acreditado por una empresa certificadora de los conocimientos y competencias reconocida por el Banco de España o dispone de uno de los títulos reconocidos por el Banco de España según lo establecido en el artículo 32 quáter de la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril?[1]	◯ SÍ ◯ NO
b)	Indique la entidad certificadora reconocida por el Banco de España de la que ha recibido la acreditación o el título que posee de los reconocidos por el Banco de España que acredita sus conocimientos y competencia[1]	◯ SÍ ◯ NO
c)	En su función de miembro del órgano de administración, ¿va a facilitar asesoramiento sobre préstamos inmobiliarios, entendiendo por asesoramiento lo establecido en el artículo 4.20) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo?[1]	◯ SÍ ◯ NO
d)	Indique la duración del curso de formación recibido[1]	◯ Igual o superior a 50 horas ◯ Igual o superior a 65 horas

[1] La presente declaración deberá cubrirse tanto por ICI/ PI, en el caso de que sean personas físicas como, en el caso de que el ICI/ PI sea una persona jurídica por, cuando corresponda, las personas físicas designadas, (ii) las personas jurídicas designadas, (iii) los representantes físicos de las personas jurídicas designadas, y (iv) los administradores/as de las personas jurídicas con forma de persona jurídica.

[2] En el caso de que la persona designada sea una persona jurídica, la declaración deberá ser firmada por una persona con poder de representación suficiente.

[3] Campos de cumplimentación obligatoria.

[4] En caso de que la persona nombrada como administrador sea una persona jurídica, se deberá presentar un formulario referente a la persona jurídica y otro referente a la persona física nombrada como su representante.

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ANEXO III
(continuación)

CONOCIMIENTOS Y EXPERIENCIA (continuación)		
	Indique si alguna de las materias identificadas en el artículo 32 bis de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, como ha sido convalidada por sus conocimientos y/o experiencia previa y, en caso afirmativo, señale en el siguiente campo el motivo de dicha circunstancia	◯ SÍ ◯ NO

	Módulos validados	Motivos de la validación
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

HONORABILIDAD COMERCIAL Y PROFESIONAL

En esta sección, las preguntas referidas a la persona nombrada deben entenderse también referidas a cualquier persona jurídica a la que el interesado esté o haya estado vinculado como consejero, director general o accionista significativo, y a los hechos ocurridos durante el período de tiempo en el que tuvo lugar dicha vinculación con la extensión indicada más adelante respecto de los procedimientos concursales. A efectos de esta sección, por director general se deberán entender exclusivamente comprendidas las personas que ostenten apoderamiento general de la entidad, sin limitación relevante, o que no tengan limitadas sus funciones de alta dirección a una o varias áreas de actividad específica, sino que tengan encargada la dirección ejecutiva de la entidad en su conjunto.

a)	**CONDENAS POR DELITO EN ESPAÑA O EN EL EXTRANJERO**	
a.1	¿Tiene usted ANTECEDENTES PENALES en España o en el extranjero?[1]	◯ SÍ ◯ NO
a.2	¿Ha sido condenado o está siendo investigado en España o en el extranjero, especialmente por la comisión de delitos (i) contra propiedad, el patrimonio, (ii) blanqueo de capitales, (iii) contra el orden socioeconómico, (iv) contra la Hacienda pública, (v) contra la Seguridad Social o (vi) supusiesen infracción de las normas reguladoras del ejercicio de la actividad bancaria, de seguros o del mercado de valores, (vii) de protección de los consumidores y (viii) de falsedad?[1]	◯ SÍ ◯ NO
b)	**PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, SANCIONES E INVESTIGACIONES ADMINISTRATIVAS EN CURSO EN ESPAÑA O EN EL EXTRANJERO**	
b.1	¿Se encuentra o ha sido inhabilitado para el ejercicio de profesión, cargo público o de administración o dirección?[1]	◯ SÍ ◯ NO
b.2	¿Ha sido sancionado o se encuentra inmerso en una investigación por la infracción de normas de carácter administrativo, especialmente si se tratase de (i) infracciones contra el patrimonio, (ii) blanqueo de capitales, (iii) contra el orden socioeconómico, (iv) contra la Hacienda pública (v) contra la Seguridad Social, o (vi) supusiesen infracción de las normas reguladoras del ejercicio de la actividad bancaria, de seguros o del mercado de valores, o (vii) de protección de los consumidores y (viii) normas de un código de conducta, reglamento interno de conducta, o normativa deontológica profesional?	◯ SÍ ◯ NO
b.3	¿Ha ocupado cargos en el consejo de administración o ha sido director general o asimilado de entidades o sociedades financieras?[1]	◯ SÍ ◯ NO
c)	**OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A PROCEDEMENTOS JUDICIALES O DISCIPLINARIOS**	
c.1	¿Ha sido o está siendo sujeto a un procedimiento concursal en España o análogo en el extranjero (incluyendo los procedimientos de quiebra y suspensión de pagos)[3,1]	◯ SÍ ◯ NO
c.2	¿Se ha visto afectado por la sentencia de calificación culpable o algún procedimiento concursal?[5,1]	◯ SÍ ◯ NO
c.3	¿Se ha tramitado o se está tramitando algún procedimiento judicial por insolvencia o embargos por incumplimiento de obligaciones pecuniarias en relación con usted?[1]	◯ SÍ ◯ NO
c.4	¿Ha sido objeto de alguna acción social o individual de responsabilidad?[1]	◯ SÍ ◯ NO
c.5	¿Ha sido despedido o cesado como miembro del órgano de administración o como director general, debido a causas disciplinarias?[1]	◯ SÍ ◯ NO
c.6	¿Ha sido condenado por incumplimiento de la normativa de defensa de la competencia, o se encuentra demandado por dichos incumplimientos?[1]	◯ SÍ ◯ NO
c.7	¿Ha sido parte demandada por incumplimientos de la normativa de defensa de consumidores y usuarios?[1]	◯ SÍ ◯ NO
c.8	¿Ha sido objeto de condena/s por laudo/s en arbitraje/s de derecho?[6,1]	◯ SÍ ◯ NO

Explicaciones que correspondan cuando exista una respuesta afirmativa[1]

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ANEXO III
(continuación)

LA PERSONA FIRMANTE O REPRESENTANTE DECLARA QUE:

- ☐ La información incluida en este cuestionario es cierta, exacta y completa. Quedan excluidas de esta declaración las respuestas a las preguntas dirigidas expresamente al ICI/PI y sus evaluaciones.[1]
- ☐ Reúne los requisitos de idoneidad que le son legalmente exigibles, no se encuentra incurso en ninguna limitación, incompatibilidad o prohibición legalmente establecida para poder ejercer el cargo para el que ha sido designado y se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el tiempo que ocupe este cargo.[1]
- ☐ Notificará inmediatamente al ICI/PI, cuando este sea una persona jurídica distinta a la persona nombrada, cualquier cambio que se produzca en la información incluida en el presente cuestionario y en sus anexos.[1]
- ☐ Conoce las responsabilidades del cargo para el que ha sido designado, derivadas de la legislación tanto en el ámbito general de las sociedades de capital como en el especial propio del sector regulado en el que opera el ICI/PI para el que ha sido propuesto como administrador, así como las directivas comunitarias, las directrices y los criterios publicados por la Autoridad Bancaria Europea y el Banco de España.[1]
- ☐ Conoce que la evaluación del supervisor se obtendrá sobre la base de la veracidad y exactitud de las declaraciones contenidas en este documento y que emitirá una evaluación negativa, con la debida motivación, si comprueba que el evaluado no reúne los requisitos necesarios o si, durante el proceso de evaluación, se aporta información falsa, engañosa, o se omite información relevante o no se subsanan las deficiencias identificadas durante el proceso a requerimiento de la autoridad competente.[1]
- ☐ Conoce que la evaluación de esta solicitud de registro por parte del supervisor se obtendrá sobre la base de la veracidad y exactitud de las declaraciones contenidas en este documento y que la Xunta de Galicia denegará la solicitud de modificación de datos, con la debida motivación, si comprueba que el solicitante no reúne los requisitos necesarios o si, durante el proceso de evaluación de la solicitud, se aporta información falsa, engañosa, o se omite información relevante o no se subsanan las deficiencias identificadas durante el proceso a requerimiento de la autoridad competente.[1]

FIRMA DE LA PERSONA FIRMANTE O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

_____ , ____ de _____ de ____

[1] Campos de cumplimentación obligatoria.

[5] Por "procedimiento concursal" deben entenderse comprendidos los de quiebra y suspensión de pagos. Asimismo, el candidato debe incluir en su respuesta los concursos de entidades que aún se estén tramitando, en los que hubiera ocupado cargos de administración o apoderamiento general hasta dos años antes de la declaración del concurso, aunque ya no ejerciera los mismos en el momento de la declaración judicial del concurso de acreedores.

[6] En caso de respuesta afirmativa a cualquiera de las preguntas del apartado "HONORABILIDAD COMERCIAL Y PROFESIONAL", deberá explicarse, según corresponda, la siguiente información:
Por cada condena penal declarada: (i) Tipificación de los hechos que motivaron la condena (si la condena se produjo en España, referirla mediante el artículo concreto del Código penal que corresponda); (ii) fecha en que tuvieron lugar los hechos; (ii) si se realizaron en provecho propio o en perjuicio de los intereses de terceros cuya administración o gestión de negocios le fue confiada; (iv) carácter del delito (doloso/imprudente); (v) firmeza de la sentencia y el estado del procedimiento; (vi) tipo de pena impuesta (privativa de libertad/privativa de otros derechos/ multa; (vii) clasificación de la pena impuesta por su naturaleza y duración, indicando la clasificación del sistema de referencia; (viii) Autoridad que impuso la condena y Estado en el que se integra dicha autoridad; (ix) si se ha extinguido la responsabilidad criminal por la prescripción de la pena; (x) si se apreciaron circunstancias atenuantes, concretando las que corresponda; (xi) si se apreciaron circunstancias agravantes, concretando las que corresponda; (xi) explicación de la relevancia de los hechos por los que se impuso la condena, en relación con las funciones del cargo para el que se le ha designado, y descripción de su participación en los mismos; y (xii) indicios de la comprensión o conocimiento de su conducta obtenidos por la persona designada con el paso del tiempo.
Por cada investigación penal declarada: (i) Tipificación de los hechos que motivaron el inicio de la investigación (si se produjo en España, referirla mediante el artículo concreto del Código penal que corresponda); (ii) fecha en que tuvieron lugar los hechos; (iii) si se ha dictado un auto de procesamiento o de apertura de juicio oral, o resolución relativa a hito procesal equivalente en el extranjero; (iv) estado del procedimiento; (v) en caso de investigaciones concluidas, si fue investigado, pero no condenado, por extinguirse la responsabilidad criminal por prescripción del delito; (vi) Autoridad que instruyó o instruye la causa; (vi) estado en el que se integra dicha autoridad; (vii) explicación de la relevancia de los hechos por los que se inició la investigación, en relación con las funciones del cargo para el que se le ha designado, y descripción de su participación en los mismos; (ix) indicios de la comprensión o conocimiento de su conducta obtenidos por la persona designada con el paso del tiempo, y (x) condena probable en caso de que el fallo no sea absolutorio.
Por cada sanción declarada: (i) Tipificación de los hechos de los que trae causa la sanción (si la sanción se produjo en España, referirla mediante el artículo y norma concreta que corresponda); (ii) fecha en que tuvieron lugar los hechos; (iii) si se realizaron en provecho propio o en perjuicio de los intereses de terceros cuya administración o gestión de negocios le fue confiada; (iv) el carácter de la infracción (dolosa/imprudente); (v) firmeza de la sanción y estado del procedimiento; (vi) clasificación de la sanción impuesta, indicando la clasificación del sistema de referencia ; (vii) Autoridad que impuso la sanción y Estado en el que se integra dicha autoridad; (viii) explicación de la relevancia de los hechos por los que se impuso la sanción, en relación con las funciones del cargo para el que se le ha designado y descripción de su participación en los mismos; (ix) indicios de la comprensión o conocimiento de su conducta obtenidos por la persona designada con el paso del tiempo; (x) prescripción de la sanción impuesta (si/no); (x) circunstancias de dosimetría punitiva apreciadas en la resolución para agravar o disminuir la sanción impuesta.
Por cada investigación administrativa declarada: (i) Tipificación de los hechos que motivaron el inicio de la investigación (si se produjo en España, referirla mediante el artículo y norma que corresponda); (i) fecha en que tuvieron lugar los hechos; (ii) estado del procedimiento; (iv) si fue investigado, pero no sancionado por concluir el procedimiento mediante acuerdo transaccional o mecanismo alternativo de resolución de conflictos; (v) Autoridad que instruyó o instruye la causa y Estado en el que se integra dicha autoridad; (v) explicación de la relevancia de los hechos por los que se incoó la investigación, en relación con las funciones del cargo para el que se le ha designado y descripción de su participación en los mismos; (vi) indicios de la comprensión o conocimiento de su conducta obtenidos por la persona designada con el paso del tiempo.
Por cada procedimiento concursal: (i) Estado donde se ha declarado el concurso de acreedores, tipo y nº de juzgado; (i) tipo y nº de procedimiento; (ii) si el procedimiento fue "voluntario" o "necesario"; (iv) sujeto declarado en concurso de acreedores y, en caso de tratarse de una persona jurídica, cargo o cargos que fueron ocupados por la persona designada durante el período comprendido desde dos años antes de la fecha de declaración de concurso hasta la actualidad; (v) fecha de inicio y fecha de conclusión del procedimiento si ya hubiera terminado; (v) si se adoptó alguna medida cautelar o de embargo, indicando cuáles y frente a quién; (vi) si se ha promovido alguna acción de reintegración o de rescisión en el concurso, detallando el actor y objeto de la misma, su resolución judicial, y si se estimó que medió fraude o ánimo fraudulento por las partes; (viii) si se ha abierto la sección de calificación, indicando en dicho caso si ha recaído ya sentencia declarando el concurso como fortuito o como culpable y, en este último caso, qué pronunciamientos se han previsto por parte del juez; (ix) si la administración concursal ya ha presentado su informe provisional (art. 74 y ss. de la Ley concursal) y la causa que en su opinión generó, y en su caso agravó, la insolvencia de la concursada; y (x) hechos indiciarios de la comprensión o conocimiento de su conducta obtenidos por la persona designada con el paso del tiempo.
Por cada proceso de reestructuración, recuperación, resolución, o intervención: Detalle de las circunstancias concurrentes que dieron lugar a dichos procesos, así como la responsabilidad que, en su caso, se hubieran podido atribuir o derivar para la persona designada. Asimismo, se deberán informar los indicios de la comprensión o conocimiento de su conducta con el paso del tiempo que pudiesen constar. Respecto del resto de procedimientos judiciales o arbitrales en el ámbito civil o mercantil: () tipo de procedimiento, (ii) órgano o autoridad decisora y Estado en el que se integra dicho órgano o autoridad; (ii) nº y tipo de procedimiento; (iv) descripción del objeto de la controversia; (v) resolución integra del procedimiento; (vi) indicación de si se ha satisfecho la condena o, en su caso, cumplido el acuerdo transaccional, y si se llegó a presentar alguna demanda de ejecución; (vi) explicación de la relevancia de los hechos controvertidos en relación con las funciones del cargo para el que se le ha designado y descripción de su participación en los mismos; y (vi) indicios de la comprensión o conocimiento de su conducta obtenidos por la persona designada con el paso del tiempo.

galicia

Dirección General de Política Financiera, Tesoro y Fondos Europeos

ANEXO IV

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

DATOS IDENTIFICATIVOS DE LAS PERSONAS ADMINISTRADORAS DE UNA PERSONA INTERMEDIARIA DE CRÉDITO INMOBILIARIO, DE UNA PERSONA PRESTAMISTA INMOBILIARIO Y DE LA PERSONA INTERMEDIARIA DE CRÉDITO INMOBILIARIO PERSONA FÍSICA VINCULADA A UN ÚNICO PRESTAMISTA

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF

Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditar la representación fehaciente por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF

LAS PERSONAS INTERESADAS, MEDIANTE SU FIRMA, DECLARAN HABER SIDO INFORMADAS DE LA INCORPORACIÓN DE SUS DATOS PERSONALES AL EXPEDIENTE EN TRAMITACIÓN

Marque la opción que corresponda según el trámite que se solicite	Nombre o denominación social	Primer apellido			Segundo apellido			Tipo de persona	DNI, NIE	FIRMA
☐ Alta										
☐ Modificación de datos	Tipo de vía	Nombre de la vía	Nº	Bloque	Piso	Puerta	Código postal	Población	Provincia	
☐ Baja										
Marque la opción que corresponda según el trámite que se solicite	Nombre o denominación social	Primer apellido			Segundo apellido			Tipo de persona	DNI, NIE	FIRMA
☐ Alta										
☐ Modificación de datos	Tipo de vía	Nombre de la vía	Nº	Bloque	Piso	Puerta	Código postal	Población	Provincia	
☐ Baja										
Marque la opción que corresponda según el trámite que se solicite	Nombre o denominación social	Primer apellido			Segundo apellido			Tipo de persona	DNI, NIE	FIRMA
☐ Alta										
☐ Modificación de datos	Tipo de vía	Nombre de la vía	Nº	Bloque	Piso	Puerta	Código postal	Población	Provincia	
☐ Baja										
Marque la opción que corresponda según el trámite que se solicite	Nombre o denominación social	Primer apellido			Segundo apellido			Tipo de persona	DNI, NIE	FIRMA
☐ Alta										
☐ Modificación de datos	Tipo de vía	Nombre de la vía	Nº	Bloque	Piso	Puerta	Código postal	Población	Provincia	
☐ Baja										

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ANEXO IV
(continuación)

LAS PERSONAS INTERESADAS, MEDIANTE SU FIRMA, DECLARAN HABER SIDO INFORMADAS DE LA INCORPORACIÓN DE SUS DATOS PERSONALES AL EXPEDIENTE EN TRAMITACIÓN (continuación)

Marque la opción que corresponda según el trámite que se solicite	Nombre o denominación social	Primer apellido			Segundo apellido			Tipo de persona	DNI, NIE	FIRMA
☐ Alta										
☐ Modificación de datos	Tipo de vía	Nombre de la vía	Nº	Bloque	Piso	Puerta	Código postal	Población	Provincia	
☐ Baja										
Marque la opción que corresponda según el trámite que se solicite	Nombre o denominación social	Primer apellido			Segundo apellido			Tipo de persona	DNI, NIE	FIRMA
☐ Alta										
☐ Modificación de datos	Tipo de vía	Nombre de la vía	Nº	Bloque	Piso	Puerta	Código postal	Población	Provincia	
☐ Baja										
Marque la opción que corresponda según el trámite que se solicite	Nombre o denominación social	Primer apellido			Segundo apellido			Tipo de persona	DNI, NIE	FIRMA
☐ Alta										
☐ Modificación de datos	Tipo de vía	Nombre de la vía	Nº	Bloque	Piso	Puerta	Código postal	Población	Provincia	
☐ Baja										
Marque la opción que corresponda según el trámite que se solicite	Nombre o denominación social	Primer apellido			Segundo apellido			Tipo de persona	DNI, NIE	FIRMA
☐ Alta										
☐ Modificación de datos	Tipo de vía	Nombre de la vía	Nº	Bloque	Piso	Puerta	Código postal	Población	Provincia	
☐ Baja										

FIRMA DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

_____ , ____ de _____ de ____

galicia

Dirección General de Política Financiera, Tesoro y Fondos Europeos

ANEXO V

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

COMPROBACIÓN DE DATOS

Las personas interesadas, mediante su firma, declaran haber sido informadas de la incorporación de sus datos personales al expediente en tramitación. En caso de que las personas interesadas se opongan a esta consulta, deberán indicarlo en la casilla correspondiente y aportar una copia de los documentos.

NOMBRE Y APELLIDOS	NIF	COMPROBACIÓN DE DATOS Los siguientes documentos serán objeto de consulta a las administraciones públicas		FIRMA
			ME OPONGO A LA CONSULTA	
		DNI o NIE de la persona administradora	☐	
		DNI o NIE de la persona representante	☐	
		Certificado de antecedentes penales	☐	
		DNI o NIE de la persona administradora	☐	
		DNI o NIE de la persona representante	☐	
		Certificado de antecedentes penales	☐	
		DNI o NIE de la persona administradora	☐	
		DNI o NIE de la persona representante	☐	
		Certificado de antecedentes penales	☐	

De no ser suficiente el espacio previsto en el cuadro anterior, se deberán cubrir y enviar tantos anexos como sean necesarios.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE LA PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Responsable del tratamiento	Consellería de Hacienda y Administración Pública de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia.
Finalidades del tratamiento	Tramitar este procedimiento, verificar los datos y documentos que la persona interesada adjunte en su solicitud para comprobar la exactitud de los mismos, llevar a cabo las actuaciones administrativas que deriven e informar sobre el estado de tramitación. Asimismo, los datos personales se incluirán en la Carpeta ciudadana de cada persona interesada para facilitar el acceso a la información, tanto personal como de carácter administrativo.
Legitimación para el tratamiento	El cumplimiento de una tarea en interés público o el ejercicio de poderes públicos según la normativa recogida en el formulario, en la página https://www.xunta.gal/informacion-xeral-proteccion-datos y en la ficha del procedimiento en la Guía de procedimientos y servicios. Las bases legales del tratamiento previsto se encuentran en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y en la Ley 4/2019, de 17 de julio, de administración digital de Galicia.
Destinatarios de los datos	Los datos serán comunicados a otras administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias, cuando sea estrictamente necesario y conforme a lo previsto en la legislación vigente.
Ejercicio de derechos	Las personas interesadas podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación y supresión y los demás previstos en la normativa en materia de protección de datos de carácter personal que sean aplicables ante el responsable del tratamiento, mediante la presentación de la correspondiente solicitud a través de la sede electrónica de la Xunta de Galicia o, presencialmente, en los lugares y registros establecidos en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común. Asimismo, tienen derecho a presentar una reclamación ante la autoridad de control. Todo ello según se explicita en la información adicional recogida en https://www.xunta.gal/proteccion-datos-persoais.
Contacto con la persona delegada de protección de datos y más información	https://www.xunta.gal/informacion-xeral-proteccion-datos

FIRMA DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

_____ , ____ de _____ de ____

galicia

ANEXO VI

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

PROCEDIMIENTO	CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO	DOCUMENTO
RECONOCIMIENTO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO, MODIFICACIÓN DE DATOS O BAJA DE UNA PERSONA INTERMEDIARIA DE CRÉDITO INMOBILIARIO PRESENTADA POR UNA PERSONA PRESTAMISTA ÚNICA	**FA300B**	**SOLICITUD**

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF

TIPO | NOMBRE DE LA VÍA | NÚM. | BLOQ. | PISO | PUERTA

PARROQUIA | LUGAR

CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | LOCALIDAD

TELÉFONO | FAX | TELÉFONO MÓVIL | CORREO ELECTRÓNICO

PÁGINA WEB | TELÉFONO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO

NÚM. DE CÓDIGO DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA DE GALICIA DEL PI

Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse la representación fehaciente por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF

DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

Todas las notificaciones a las personas interesadas se realizarán solo por medios electrónicos a través del Sistema de notificación electrónica de Galicia-Notifica.gal https://notifica.xunta.gal
Solo se podrá acceder a la notificación con el certificado electrónico o Chave365.
Se enviarán avisos de puesta a disposición de la notificación en el correo electrónico y/o teléfono móvil facilitados a continuación y que se podrán cambiar en cualquier momento a través de Notifica.gal:

TELÉFONO MÓVIL | CORREO ELECTRÓNICO

OBJETO DE LA SOLICITUD (marque con una "X" lo que desea solicitar)

- ☐ Inscripción en el registro de un intermediaria de crédito inmobiliario
- ☐ Modificación de datos
- ☐ Baja en el registro

IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS INTERMEDIARIAS DE CRÉDITO INMOBILIARIO PARA LAS QUE SE SOLICITA EL RECONOCIMIENTO E INSCRIPCIÓN, MODIFICACIÓN DE DATOS O BAJA

Marque la opción que corresponda según el trámite que se solicite	NÚM. DE IDENTIFICACIÓN	NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL
◯ Inscripción ◯ Modificación ◯ Baja		
◯ Inscripción ◯ Modificación ◯ Baja		
◯ Inscripción ◯ Modificación ◯ Baja		
◯ Inscripción ◯ Modificación ◯ Baja		
◯ Inscripción ◯ Modificación ◯ Baja		
◯ Inscripción ◯ Modificación ◯ Baja		
◯ Inscripción ◯ Modificación ◯ Baja		

SEDE ELECTRÓNICA https://sede.xunta.gal Este formulario solo podrá presentarse en las formas previstas en su norma reguladora

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ANEXO VI
(continuación)

LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE DECLARA:

1. La información incluida en esta solicitud es cierta, exacta y completa.
2. Que la persona ICI para la que solicita el reconocimiento e inscripción en el registro o la modificación de datos reúne los requisitos que le son normativamente exigibles, de conformidad con la regulación aplicable, para desarrollar la actividad de ICI.
3. Que notificará inmediatamente a la Administración autonómica cualquier cambio que se produzca en la información incluida en la solicitud de reconocimiento e inscripción y en los anexos que acompañan a dicha solicitud, de conformidad con el modelo correspondiente.
4. Que la persona ICI para la que solicita el reconocimiento e inscripción en el registro conoce las responsabilidades del ejercicio de la actividad derivadas de la legislación del sector en el que va a operar, así como las directivas y reglamentos comunitarios, las directrices, los criterios, recomendaciones u opiniones publicados por la Autoridad Bancaria Europea o por el Banco de España.
5. En el caso de solicitud de reconocimiento e inscripción en el registro, conoce que la evaluación de esta solicitud de reconocimiento e inscripción por parte del órgano competente se obtendrá sobre la base de la veracidad y exactitud de las declaraciones contenidas en este documento y que la Administración Autonómica de Galicia denegará la solicitud de reconocimiento e inscripción, con la debida motivación, si comprueba que la persona ICI para la que se solicita no reúne los requisitos necesarios o si, durante el proceso de evaluación de la solicitud, se aporta información falsa, engañosa, o se omite información relevante o no se enmiendan las deficiencias identificadas durante el proceso a requerimiento del órgano competente.

DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTA O YA PRESENTADA CON ANTERIORIDAD

☐ Anexo II debidamente cubierto.			
☐ Documento acreditativo de la representación, en su caso. Referido a la persona PI solicitante.			
☐ En el caso de personas jurídicas que pretendan operar como intermediarios de crédito inmobiliario, copia de la escritura o del documento de constitución, de los estatutos o del acta fundacional, en los que consten las normas por las que se rige su actividad, y, de ser distinta de aquella, de la documentación relativa al nombramiento de las personas administradoras de la entidad, así como de la documentación justificativa de la inscripción, en su caso, en el registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.			
☐ En el caso de personas físicas que pretendan operar como intermediarios de crédito inmobiliario, documentación acreditativa del alta como autónomo y del CNAE.			
☐ Copia de la póliza del seguro de responsabilidad civil profesional o del aval bancario previsto en el artículo 36 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y en la disposición adicional primera del Real decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera. Alternativamente, podrá presentarse certificado de la compañía de seguros con la que se contratara el seguro de responsabilidad civil profesional que acredite el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 36 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y en la disposición adicional primera del Real decreto 309/2019, de 26 de abril, conforme a lo dispuesto en el anexo II.			
☐ Ficha de identidad del intermediario con el contenido previsto en el artículo 35 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.			
☐ Descripción de los requisitos de información y de los procedimientos de resolución de reclamaciones.			
☐ Documentación acreditativa de la designación de representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias conforme a lo previsto en el artículo 35.1 del Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado por el Real decreto 304/2014, de 5 de mayo, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 31.1 de la dicta norma.			
☐ Copia del plan de formación en los conocimientos y competencias a que se refiere el artículo 16 de la Ley 5/2019, de 5 de marzo, y su normativa de desarrollo. Dicho plan debe informar sobre el procedimiento establecido para asegurar la formación continua del personal y el compromiso de que el plan será revisado periódicamente, indicando el plazo de revisión.			
☐ Declaración de honorabilidad comercial y profesional con la información de cada persona que pretenda operar como intermediario, en el caso de ser esta persona física. En el caso de las personas jurídicas, deberá presentarse un formulario por cada uno de los administradores y, de ser alguno de estos persona jurídica, también un formulario relativo a la persona física representante (anexo III).			
☐ Documentación acreditativa de que la persona que pretenda operar como intermediario, en el caso de ser esta persona física, o los administradores de aquella, de ser persona jurídica, disponen del nivel de conocimientos y competencia a que se refiere el artículo 16 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y su normativa de desarrollo. En caso de que alguno de los administradores sea persona jurídica, la documentación deberá referirse a la persona física representante (anexo III).			
☐ Documentación justificativa de pago de la tasa (cód. 30.02.00).			
☐ Anexos IV y V debidamente cubiertos del ICI persona física y en el caso de persona jurídica los datos relativos a las personas administradoras, en su caso de las personas representantes, y la comprobación de tales datos.			
	ÓRGANO	CÓD. PROC.	ANO
☐ Documento acreditativo de la representación.			

COMPROBACIÓN DE DATOS

Los documentos relacionados serán objeto de consulta a las administraciones públicas. En caso de que las personas interesadas se opongan a esta consulta, deberán indicarlo en la casilla correspondiente y aportar una copia de los documentos.	ME OPONGO A LA CONSULTA
Documento nacional de identidad/NIE/NIF de la persona solicitante y, en su caso, de la persona representante así como, en el supuesto de que se solicite el reconocimiento y registro de una persona jurídica, de cada uno de los administradores y, de ser alguno estos persona jurídica, de la persona física representante	☐

SEDE ELECTRÓNICA https://sede.xunta.gal **Este formulario solo podrá presentarse en las formas previstas en su norma reguladora**

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ANEXO VI
(continuación)

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE LA PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Responsable del tratamiento	Consellería de Hacienda y Administración Pública de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia.
Finalidades del tratamiento	Tramitar este procedimiento, verificar los datos y documentos que la persona interesada adjunte en su solicitud para comprobar la exactitud de los mismos, llevar a cabo las actuaciones administrativas que deriven e informar sobre el estado de tramitación. Asimismo, los datos personales se incluirán en la Carpeta ciudadana de cada persona interesada para facilitar el acceso a la información, tanto personal como de carácter administrativo
Legitimación para el tratamiento	El cumplimiento de una misión de interés público o el ejercicio de poderes públicos segundo la normativa recogida en el formulario, en la página https://www.xunta.gal/informacion-xeral-proteccion-datos y en la ficha del procedimiento en la Guía de procedimientos y servicios. Las bases legales del tratamiento previsto se encuentran en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y en la Ley 4/2019, de 17 de julio, de administración digital de Galicia.
Destinatarios de los datos	Los datos serán comunicados a otras administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias, cuando sea estrictamente necesario y conforme a lo previsto en la legislación vigente.
Ejercicio de derechos	Las personas interesadas podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación y supresión y los demás previstos en la normativa en materia de protección de datos de carácter personal que sean aplicables ante el responsable del tratamiento, mediante la presentación de la correspondiente solicitud a través de la sede electrónica de la Xunta de Galicia o, presencialmente, en los lugares y registros establecidos en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común. Asimismo, tienen derecho a presentar una reclamación ante la autoridad de control. Todo ello según se explicita en la información adicional recogida en https://www.xunta.gal/proteccion-datos-persoais.
Contacto con la persona delegada de protección de datos y más información	https://www.xunta.gal/informacion-xeral-proteccion-datos

LEGISLACIÓN APLICABLE

Decreto 23/2021, de 4 de febrero, por el que se crean y se regulan los registros de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y de Prestamistas Inmobiliarios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

FIRMA DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

_____ , ____ de _____ de ____

galicia

Dirección General de Política Financiera, Tesoro y Fondos Europeos

SEDE ELECTRÓNICA https://sede.xunta.gal Este formulario solo podrá presentarse en las formas previstas en su norma reguladora

ANEXO VII

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

COMUNICACIÓN DE VARIACIÓN DE DATOS PREVIAMENTE PRESENTADOS EN LOS PROCEDIMIENTOS

DATOS DE LA PERSONA QUE PRESENTA LA COMUNICACIÓN

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF

TIPO | NOMBRE DE LA VÍA | NÚM. | BLOQ. | PISO | PUERTA

PARROQUIA | LUGAR

CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | LOCALIDAD

TELÉFONO | FAX | TELÉFONO MÓVIL | CORREO ELECTRÓNICO

PÁGINA WEB | TELÉFONO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO

Nº de CÓDIGO de la Administración autonómica de Galicia del ICI/PI

Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse la representación fehaciente por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF

DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

Todas las notificaciones a las personas interesadas se realizarán solo por medios electrónicos a través del Sistema de notificación electrónica de Galicia-Notifica.gal https://notifica.xunta.gal
Solo se podrá acceder a la notificación con el certificado electrónico o Chave365.
Se enviarán avisos de puesta a disposición de la notificación en el correo electrónico y/o teléfono móvil facilitados a continuación y que se podrán cambiar en cualquier momento a través de Notifica.gal:

TELÉFONO MÓVIL | CORREO ELECTRÓNICO

COMUNICO LAS VARIACIONES DE LOS SIGUIENTES DATOS PREVIAMENTE PRESENTADOS

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	

Y adjunto la documentación que justifica las citadas modificaciones

LA PERSONA QUE PRESENTA LA COMUNICACIÓN O EN NOMBRE DE ESTA, LA PERSONA REPRESENTANTE, DECLARA:

1. La información incluida en esta comunicación es cierta, exacta y completa.
2. Reúne los requisitos que le son normativamente exigibles de conformidad con la regulación aplicable, para desarrollar la actividad de ICI o PI.

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ANEXO VII
(continuación)

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE LA PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Responsable del tratamiento	Consellería de Hacienda y Administración Pública de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia.
Finalidades del tratamiento	Tramitar este procedimiento, verificar los datos y documentos que la persona interesada adjunte en su solicitud para comprobar la exactitud de los mismos, llevar a cabo las actuaciones administrativas que deriven e informar sobre el estado de tramitación. Asimismo, los datos personales se incluirán en la Carpeta ciudadana de cada persona interesada para facilitar el acceso a la información, tanto personal como de carácter administrativo.
Legitimación para el tratamiento	El cumplimiento de una tarea en interés público o el ejercicio de poderes públicos según la normativa recogida en el formulario, en la página https://www.xunta.gal/informacion-xeral-proteccion-datos y en la ficha del procedimiento en la Guía de procedimientos y servicios. Las bases legales del tratamiento previsto se encuentran en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la Ley 5/2019, de 15 de marzo y en la Ley 4/2019, de 17 de julio, de administración digital de Galicia.
Destinatarios de los datos	Los datos serán comunicados a otras administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias, cuando sea estrictamente necesario y conforme a lo previsto en la legislación vigente.
Ejercicio de derechos	Las personas interesadas podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación y supresión y los demás previstos en la normativa en materia de protección de datos de carácter personal que sean aplicables ante el responsable del tratamiento, mediante la presentación de la correspondiente solicitud a través de la sede electrónica de la Xunta de Galicia o, presencialmente, en los lugares y registros establecidos en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común. Asimismo, tienen derecho a presentar una reclamación ante la autoridad de control. Todo ello según se explicita en la información adicional recogida en https://www.xunta.gal/proteccion-datos-persoais.
Contacto con la persona delegada de protección de datos y más información	https://www.xunta.gal/informacion-xeral-proteccion-datos

LEGISLACIÓN APLICABLE

Decreto 23/2021, de 4 de febrero, por el que se crean y se regulan los registros de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y de Prestamistas Inmobiliarios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

FIRMA DE LA PERSONA QUE PRESENTA LA COMUNICACIÓN O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

_____ , ____ de _____ de ____

galicia

Dirección General de Política Financiera, Tesoro y Fondos Europeos

ANEXO VIII

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

PROCEDIMIENTO	CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO	DOCUMENTO
INSCRIPCIÓN, MODIFICACIÓN DE DATOS O BAJA EN EL REGISTRO DE PERSONAS REPRESENTANTES DESIGNADAS POR UNA PERSONA INTERMEDIARIA DE CRÉDITO INMOBILIARIO	FA300C	SOLICITUD

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF

TIPO | NOMBRE DE LA VÍA | NÚM. | BLOQ. | PISO | PUERTA

PARROQUIA | LUGAR

CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | LOCALIDAD

TELÉFONO | FAX | TELÉFONO MÓVIL | CORREO ELECTRÓNICO

PÁGINA WEB | TELÉFONO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO

NÚM. DE CÓDIGO DE LA XUNTA DE GALICIA DEL ICI EN EL SUPUESTO DE NOTIFICACIÓN O BAJA

Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse la representación fehaciente por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF

DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

Todas las notificaciones a las personas interesadas se realizarán solo por medios electrónicos a través del Sistema de notificación electrónica de Galicia-Notifica.gal https://notifica.xunta.gal
Solo se podrá acceder a la notificación con el certificado electrónico o Chave365.
Se enviarán avisos de puesta a disposición de la notificación en el correo electrónico y/o teléfono móvil facilitados a continuación y que se podrán cambiar en cualquier momento a través de Notifica.gal:

TELÉFONO MÓVIL | CORREO ELECTRÓNICO

OBJETO DE LA SOLICITUD (marque con una "X" lo que desea solicitar)

- ☐ Inscripción en el registro de personas representantes designadas por una persona intermediaria de crédito inmobiliario
- ☐ Modificación de datos
- ☐ Baja en el registro

DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTA

- ☐ Anexo IX debidamente cubierto — Indique el número de personas representantes designadas
- ☐ Documentación justificativa del pago de la tasa correspondiente (Cód. 30.02.00)

SEDE ELECTRÓNICA https://sede.xunta.gal Este formulario solo podrá presentarse en las formas previstas en su norma reguladora

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ANEXO VIII
(continuación)

COMPROBACIÓN DE DATOS

Los documentos relacionados serán objeto de consulta a las administraciones públicas. En el caso de que las personas interesadas se opongan a esta consulta, deberán indicarlo en la casilla correspondiente y aportar una copia de los documentos.	ME OPONGO A LA CONSULTA
DNI/NIE de la persona solicitante	☐
DNI/NIE de la persona representante	☐
Certificado de antecedentes penales	☐

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE LA PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Responsable del tratamiento	Consellería de Hacienda y Administración Pública de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia.
Finalidades del tratamiento	Tramitar este procedimiento, verificar los datos y documentos que la persona interesada adjunte en su solicitud para comprobar la exactitud de los mismos, llevar a cabo las actuaciones administrativas que deriven e informar sobre el estado de tramitación. Asimismo, los datos personales se incluirán en la Carpeta ciudadana de cada persona interesada para facilitar el acceso a la información, tanto personal como de carácter administrativo
Legitimación para el tratamiento	El cumplimiento de una misión de interés público o el ejercicio de poderes públicos segundo la normativa recogida en el formulario, en la página https://www.xunta.gal/informacion-xeral-proteccion-datos y en la ficha del procedimiento en la Guía de procedimientos y servicios. Las bases legales del tratamiento previsto se encuentran en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y en la Ley 4/2019, de 17 de julio, de administración digital de Galicia.
Destinatarios de los datos	Los datos serán comunicados a otras administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias, cuando sea estrictamente necesario y conforme a lo previsto en la legislación vigente.
Ejercicio de derechos	Las personas interesadas podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación y supresión y los demás previstos en la normativa en materia de protección de datos de carácter personal que sean aplicables ante el responsable del tratamiento, mediante la presentación de la correspondiente solicitud a través de la sede electrónica de la Xunta de Galicia o, presencialmente, en los lugares y registros establecidos en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común. Asimismo, tienen derecho a presentar una reclamación ante la autoridad de control. Todo ello según se explicita en la información adicional recogida en https://www.xunta.gal/proteccion-datos-persoais.
Contacto con la persona delegada de protección de datos y más información	https://www.xunta.gal/informacion-xeral-proteccion-datos

LEGISLACIÓN APLICABLE

Decreto 23/2021, de 4 de febrero, por el que se crean y se regulan los registros de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y de Prestamistas Inmobiliarios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

FIRMA DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

_____ , ____ de _____ de ____

galicia

Dirección General de Política Financiera, Tesoro y Fondos Europeos

SEDE ELECTRÓNICA https://sede.xunta.gal Este formulario solo podrá presentarse en las formas previstas en su norma reguladora

ANEXO IX

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

INSCRIPCIÓN, MODIFICACIÓN DE DATOS O BAJA EN EL REGISTRO DE PERSONAS REPRESENTANTES DESIGNADAS POR UNA PERSONA INTERMEDIARIA DE CRÉDITO INMOBILIARIO Y DE SUS ESTABLECIMIENTOS

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF

Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditar la representación fehaciente por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF

Marque la opción que corresponda según el trámite que se solicite	Nombre o denominación social	Primer apellido			Segundo apellido			Tipo de persona	DNI, NIF
☐ Alta									
☐ Modificación de datos	ESTABLECIMIENTO DEL RD								
☐ Baja	Tipo de vía	Nombre de la vía	Nº	Bloque	Piso	Puerta	Código postal	Población	Provincia
	Nombre o denominación social	Primer apellido			Segundo apellido			Tipo de persona	DNI, NIF
☐ Alta									
☐ Modificación de datos	ESTABLECIMIENTO DEL RD								
☐ Baja	Tipo de vía	Nombre de la vía	Nº	Bloque	Piso	Puerta	Código postal	Población	Provincia
	Nombre o denominación social	Primer apellido			Segundo apellido			Tipo de persona	DNI, NIF
☐ Alta									
☐ Modificación de datos	ESTABLECIMIENTO DEL RD								
☐ Baja	Tipo de vía	Nombre de la vía	Nº	Bloque	Piso	Puerta	Código postal	Población	Provincia
	Nombre o denominación social	Primer apellido			Segundo apellido			Tipo de persona	DNI, NIF
☐ Alta									
☐ Modificación de datos	ESTABLECIMIENTO DEL RD								
☐ Baja	Tipo de vía	Nombre de la vía	Nº	Bloque	Piso	Puerta	Código postal	Población	Provincia

SEDE ELECTRÓNICA https://sede.xunta.gal Este formulario solo podrá presentarse en las formas previstas en su norma reguladora

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ANEXO IX
(continuación)

FIRMA DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

_____ , ____ de _____ de ____

galicia

SEDE ELECTRÓNICA https://sede.xunta.gal Este formulario solo podrá presentarse en las formas previstas en su norma reguladora

ANEXO X

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

PROCEDIMIENTO	CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO	DOCUMENTO
RECONOCIMIENTO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE UNA PERSONA PRESTAMISTA INMOBILIARIA, MODIFICACIÓN DE DATOS O BAJA	**FA300D**	**SOLICITUD**

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF

TIPO | NOMBRE DE LA VÍA | NÚM. | BLOQ. | PISO | PUERTA

PARROQUIA | LUGAR

CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | LOCALIDAD

TELÉFONO | FAX | TELÉFONO MÓVIL | CORREO ELECTRÓNICO

PÁGINA WEB | TELÉFONO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO

Nº de **CÓDIGO** de la Administración autonómica de Galicia del PI en el supuesto de modificación o baja

Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse la representación fehaciente por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF

DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

Todas las notificaciones a las personas interesadas se realizarán solo por medios electrónicos a través del Sistema de notificación electrónica de Galicia-Notifica.gal https://notifica.xunta.gal
Solo se podrá acceder a la notificación con el certificado electrónico o Chave365.
Se enviarán avisos de puesta a disposición de la notificación en el correo electrónico y/o teléfono móvil facilitados a continuación y que se podrán cambiar en cualquier momento a través de Notifica.gal:

TELÉFONO MÓVIL | CORREO ELECTRÓNICO

OBJETO DE LA SOLICITUD (marque con una "X" lo que desea solicitar)

- ☐ Inscripción en el registro de prestamistas inmobiliarios
- ☐ Modificación de datos
- ☐ Baja en el registro

LA PERSONA SOLICITANTE O EN NOMBRE DE ESTA, LA PERSONA REPRESENTANTE, DECLARA

1. La información incluida en esta solicitud es cierta, exacta y completa.
2. Que reúne los requisitos que le son normativamente exigibles de conformidad con la regulación aplicable, para desarrollar la actividad de PI.
3. Que notificará inmediatamente a la Administración autonómica cualquier cambio que se produzca en la información incluida en la solicitud de reconocimiento e inscripción y en los anexos que acompañan a dicha solicitud, de conformidad con el modelo correspondiente.
4. En el caso de solicitud de reconocimiento e inscripción en el registro, conoce las responsabilidades del ejercicio de la actividad derivadas de la legislación del sector en el que va a operar, así como las directivas y reglamentos comunitarios, las directrices, los criterios, recomendaciones u opiniones publicados por la Autoridad Bancaria Europea o Banco de España.
5. En el caso de solicitud de reconocimiento y de inscripción en el registro, conoce que la evaluación de esta solicitud de reconocimiento e inscripción por parte del órgano competente se obtendrá sobre la base de la veracidad y exactitud de las declaraciones contenidas en este documento y que la Administración autonómica de Galicia denegará la solicitud de reconocimiento e inscripción, con la debida motivación, si comprueba que la persona solicitante no reúne los requisitos necesarios o si, durante el proceso de evaluación de la solicitud, se aporta información falsa, engañosa, o se omite información relevante o no se enmiendan las deficiencias identificadas durante el proceso a requerimiento del órgano competente.

SEDE ELECTRÓNICA https://sede.xunta.gal Este formulario solo podrá presentarse en las formas previstas en su norma reguladora

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ANEXO X
(continuación)

DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTA O YA PRESENTADA CON ANTERIORIDAD

- ☐ Anexo XI debidamente cubierto.
- ☐ En el caso de personas jurídicas, copia de la escritura o del documento de constitución, de los estatutos o del acta fundacional, en los que consten las normas por las que se rige su actividad, y, de ser distinta de aquella, de la documentación relativa al nombramiento de las personas administradoras de la entidad, así como de la documentación justificativa de la inscripción, en su caso, en el registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate
- ☐ Documentación acreditativa del alta cómo autónomo y del CNAE. (Si se solicita el registro de una persona física)
- ☐ Descripción de los procedimientos escritos y de la capacidad técnica y operativa con los que se cuenta para el adecuado cumplimiento de los requisitos de evaluación de la solvencia del prestatario y potencial prestatario la que se refiere el artículo 11 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo
- ☐ Ficha de identidad del prestamista con el contenido previsto en las letras a), b), d) y f) del artículo 35.1 da Ley 5/2019, de 15 de marzo
- ☐ Descripción de los medios internos con los que se cuenta para la resolución de las quejas y reclamaciones que presenten los potenciales prestatarios o garantizas relacionadas con sus intereses y derechos legalmente reconocidos y que deriven de presuntos incumplimientos de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de sus normas de desarrollo, de los estándares o de las buenas prácticas y usos financieros que resulten aplicables. A estos efectos, se deberá adjuntar un documento con su política interna justificativo de su capacidad técnica y operativa que incluya la siguiente información: (i) Composición del área responsable de resolver quejas y reclamaciones; (ii) dependencia jerárquica del área; (iii) nombramiento del responsable; (iv) preparación y conocimientos del personal de ese área; (v) registro y tramitación de las quejas y reclamaciones; (vi) obligación de resolver en menos de 1 mes y carácter vinculante de la resolución solo para el prestamista; (vii) procedimiento para trasladar al reclamante la resolución; (viii) información del plazo máximo de 1 año desde la presentación para que reclamante acuda al Administración autonómica; y (ix) dirección de correo electrónico
- ☐ Documentación acreditativa de la designación de representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias conforme a lo previsto en el artículo 35.1 del Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado por el Real decreto 304/2014, de 5 de mayo
- ☐ Copia del plan de formación en los conocimientos y competencias a que se refiere el artículo 16 de la Ley 5/2019, de 5 de marzo, y su normativa de desarrollo. El dicho plan debe informar sobre el procedimiento establecido para asegurar la formación continua del personal y el compromiso de que el plan será revisado periódicamente, indicando el plazo de revisión
- ☐ Declaración de honorabilidad comercial y profesional debidamente cubierto con información relativa a la persona que pretenda operar como prestamista inmobiliario, en el caso de ser esta persona física. En el caso de ser persona jurídica, deberá aportarse un formulario por cada uno de los administradores y, de ser alguno de estas personas jurídicas, también un formulario relativo a la persona física representante. La declaración deberá ajustarse al modelo del anexo III
- ☐ Documentación acreditativa de que la persona solicitante, en el caso de ser esta persona física, o los administradores de aquella, de ser persona jurídica, disponen del nivel de conocimientos y competencia a que se refiere el artículo 16 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y su normativa de desarrollo. En caso de que alguno de los administradores sea persona jurídica, la documentación prevista en esta letra deberá referirse a la persona física representante (anexo III)
- ☐ Justificación del pago de la tasa. (Cód. 30.02.00)
- ☐ En el caso de solicitud de reconocimiento y registro de una persona jurídica, anexos IV y V debidamente cubiertos relativos a los datos de las personas administradoras y a la comprobación de tales datos y, en su caso, información del representante

	ÓRGANO	CÓD. PROC.	AÑO
☐ Documento acreditativo de la representación.			

COMPROBACIÓN DE DATOS

Los documentos relacionados serán objeto de consulta a las administraciones públicas. En caso de que las personas interesadas se opongan a esta consulta, deberán indicarlo en la casilla correspondiente y aportar una copia de los documentos.	ME OPONGO A LA CONSULTA
DNI/NIE de la persona solicitante	☐
DNI/NIE de la persona representante	☐
Certificado de inexistencia de antecedentes penales	☐
CONSENTIMIENTO PARA LA COMPROBACIÓN DE DATOS La persona interesada autoriza la consulta a otras administraciones públicas de los siguientes datos. De no autorizar la consulta, deberá aportar el documento correspondiente.	AUTORIZO LA CONSULTA
NIF de la entidad solicitante	◯ SÍ ◯ NO

SEDE ELECTRÓNICA https://sede.xunta.gal **Este formulario solo podrá presentarse en las formas previstas en su norma reguladora**

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ANEXO X
(continuación)

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE LA PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Responsable del tratamiento	Consellería de Hacienda y Administración Pública de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia.
Finalidades del tratamiento	Tramitar este procedimiento, verificar los datos y documentos que la persona interesada adjunte en su solicitud para comprobar la exactitud de los mismos, llevar a cabo las actuaciones administrativas que deriven e informar sobre el estado de tramitación. Asimismo, los datos personales se incluirán en la Carpeta ciudadana de cada persona interesada para facilitar el acceso a la información, tanto personal como de carácter administrativo
Legitimación para el tratamiento	El cumplimiento de una misión de interés público o el ejercicio de poderes públicos según la normativa recogida en el formulario, en la página https://www.xunta.gal/informacion-xeral-proteccion-datos y en la ficha del procedimiento en la Guía de procedimientos y servicios. Las bases legales del tratamiento previsto se encuentran en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y en la Ley 4/2019, de 17 de julio, de administración digital de Galicia.
Destinatarios de los datos	Los datos serán comunicados a otras administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias, cuando sea estrictamente necesario y conforme a lo previsto en la legislación vigente.
Ejercicio de derechos	Las personas interesadas podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación y supresión y los demás previstos en la normativa en materia de protección de datos de carácter personal que sean aplicables ante lo responsable del tratamiento, mediante la presentación de la correspondiente solicitud a través de la sede electrónica de la Xunta de Galicia o presencialmente en los lugares y registros establecidos en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común. Asimismo, tienen derecho a presentar una reclamación ante la autoridad de control. Todo ello según se explicita en la información adicional recogida en https://www.xunta.gal/proteccion-datos-persoais
Contacto con la persona delegada de protección de datos y más información	https://www.xunta.gal/informacion-xeral-proteccion-datos

LEGISLACIÓN APLICABLE

Decreto 23/2021, de 4 de febrero, por el que se crean y se regulan los registros de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y de Prestamistas Inmobiliarios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

FIRMA DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

_____ , ____ de _____ de _____

galicia

Dirección General de Política Financiera, Tesoro y Fondos Europeos

SEDE ELECTRÓNICA https://sede.xunta.gal Este formulario solo podrá presentarse en las formas previstas en su norma reguladora

ANEXO XI

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

DATOS ESPECÍFICOS PARA EL RECONOCIMIENTO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE UNA PERSONA PRESTAMISTA INMOBILIARIA Y MODIFICACIÓN DE DATOS

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF

Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse la representación fehaciente por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF

◯ PERSONA FÍSICA ◯ PERSONA JURÍDICA

DATOS DE LA PERSONA PRESTAMISTA INMOBILIARIO

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF

TIPO	NOMBRE DE LA VÍA	NÚM.	BLOQ.	PISO	PUERTA

PARROQUIA	LUGAR

CÓDIGO POSTAL	PROVINCIA	AYUNTAMIENTO	LOCALIDAD

TELÉFONO	FAX	TELÉFONO MÓVIL	CORREO ELECTRÓNICO

PÁGINA WEB	TELÉFONO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO

DATOS DE LA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PARA LA QUE SE SOLICITA EL REGISTRO COMO PI

Datos de la persona física o jurídica para la que se solicita el registro

¿Se encuentra inscrito actualmente en alguno de los registros de entidades del Banco de España?

◯ SÍ

◯ NO

¿Está el PI registrado en el Registro de Intermediarios Financieros en el Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social?

◯ SÍ

◯ NO

☐ Relación de personas administradoras en el caso de que solicite el registro de una persona jurídica y comprobación de datos. Indique el número de formularios anexos IV y V que se aportan

Número de formularios anexos IV y V. ☐

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ANEXO XI
(continuación)

REQUISITOS DE INFORMACIÓN Y DE RESOLUCIÓN DE LAS RECLAMACIONES

Mediante la presentación de este formulario, el PI declara que:

☐ Cuenta con procedimientos escritos, así como con la capacidad técnica y operativa, para el adecuado cumplimiento de los requisitos de evaluación de la solvencia del prestatario y potencial prestatario a la que se refiere el artículo 11, y de información al prestatario referidos en las letras a), b), d) y f) del artículo 35.1 de la Ley 5/2019.

☐ Dispone de medios internos adecuados para la resolución de las quejas y reclamaciones que presenten los potenciales prestatarios o garantes que estén relacionadas con sus intereses y derechos legalmente reconocidos, y que deriven de presuntos incumplimientos de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de sus normas de desarrollo, de los estándares o de las buenas prácticas y usos financieros que resulten aplicables.

Deberá aportar con su solicitud todos los documentos que se indican a continuación:

☐ Procedimientos de resolución de reclamaciones.

Documento descriptivo de los medios internos para la resolución de quejas y reclamaciones. Debe tratarse de un documento con su política interna1 justificativo de su capacidad técnica y operativa que incluya la siguiente información: (i) Composición del área responsable de resolver quejas y reclamaciones; (ii) dependencia jerárquica del área; (iii) nombramiento del responsable; (iv) preparación y conocimientos del personal de ese área; (v) registro y tramitación de las quejas y reclamaciones; (vi) obligación de resolver en menos de 1 mes y carácter vinculante de la resolución solo para el prestamista; (vii) procedimiento para trasladar al reclamante la resolución; (viii) información del plazo máximo de 1 año desde la presentación para que reclamante acuda a la Administración autonómica ; y (ix) dirección de correo electrónico.

☐ Descripción de los medios con los que cuenta el solicitante para el adecuado cumplimiento de los requisitos de evaluación de la solvencia del potencial prestatario sin basarse en el valor de la garantía (situación económica, laboral, ingresos presentes y futuros, ahorro, gastos fijos, ingresos tras jubilación...)

(1) Excepcionalmente, en caso de que el solicitante sea una persona física o tenga un personal inferior a 5 personas, el documento de política interna podrá sustituirse por una declaración responsable sobre su capacidad técnica y operativa que incluya el siguiente contenido: (i) Existencia de un registro de quejas y reclamaciones; (ii) obligación de resolver en menos de 1 mes y carácter vinculante de la resolución solo para el prestamista; (iii) descripción del procedimiento para trasladar la resolución al reclamante; (iv) información del plazo máximo de 1 año desde la presentación para que el reclamante acuda a la Administración autonómica; y (v) dirección de correo electrónico.

☐ Ficha de identidad del prestamista con el contenido previsto en las letras a), b), d) y f) del artículo 35.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo

Se trata de un documento de política interna que debe tener, por lo menos, el siguiente contenido: (i) identidad y domicilio; (ii) el registro en el que esté registrado y su número; (iii) si ofrece servicios de asesoramiento, en caso afirmativo si son independientes; (iv) los procedimientos para realizar reclamaciones extrajudiciales contra los prestamistas y vías de acceso a dichos procedimientos.

REPRESENTANTE ANTE EL SERVICIO EJECUTIVO DE LA COMISIÓN DE PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALES E INFRACCIONES MONETARIAS

¿Es el PI un sujeto obligado a la designación de representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención de Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias?[2] :

☐ Sí

☐ No

(2) De conformidad con el previsto en el artículo 35.1 del Reglamento de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado por el Real decreto 304/2014, de 5 de mayo, por lo que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, en aquellos casos en que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 31.1 de la dicha norma.

PLAN DE FORMACIÓN

Mediante la presentación de este formulario, el PI declara que:

☐ Dispone de un plan de formación sobre los conocimientos y competencias a los que se refiere el artículo 16 de la Ley 5/2019, que cumple con los objetivos de la Orden ministerial ECE/482/2019 que desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Deberá aportar con la solicitud el siguiente documento:

☐ Plan de formación que informe sobre el procedimiento establecido para asegurar la formación continua del personal y el compromiso de que el plan será revisado periódicamente, indicando plazo de revisión.

IDONEIDAD

El PI persona física o, en su caso, cada uno de los administradores del PI persona jurídica deberán facilitar y firmar el formulario ANEXO III "Formulario para la evaluación de la idoneidad". En caso de que alguno de los administradores sea persona jurídica deberá referirse a la persona física representante.

☐ Indique el número de formularios ANEXO III que se aportan Número de formularios ANEXO III: ☐

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE FACENDA E ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ANEXO XI
(continuación)

Presenta documentación adjunta

☐ Sí

	Nombre del documento	Descripción
1		
2		
3		
4		
5		

☐ No

FIRMA DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

_____ , ____ de _____ de ____

galicia

Dirección General de Política Financiera, Tesoro y Fondos Europeos

§ 11

Decreto 18/2014, de 13 de febrero, por el que se determinan los aspectos básicos de los programas autonómicos de rehabilitación de viviendas y se dan directrices para el desarrollo del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 38, de 25 de febrero de 2014
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOG-g-2014-90508

La Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, contempla en la sección 4.ª del capítulo IV de su título II la rehabilitación de las viviendas, dejando al desarrollo reglamentario los requisitos y las condiciones de las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de edificios y viviendas y el régimen jurídico de las actuaciones en las áreas de rehabilitación integral (ARI).

Mediante el presente decreto se pretende regular los aspectos fundamentales de los programas autonómicos de rehabilitación de viviendas y fijar las bases que permitan la gestión en Galicia de los programas previstos en el Plan de vivienda 2013-2016 cuando tengan efectividad sus líneas, con la consiguiente publicación de la orden ministerial prevista en la disposición adicional décima del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan estatal de fomento de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

El decreto se estructura en tres capítulos, tres disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una derogatoria y dos finales.

El capítulo I, disposiciones generales, regula el objeto y definiciones del decreto.

El capítulo II, bajo el nombre «La rehabilitación de viviendas», contempla en tres secciones las líneas generales de los programas autonómicos de rehabilitación, con especial incidencia en la figura de las áreas de rehabilitación integral, de gran implantación en nuestra Comunidad, y dibuja las líneas generales del fomento de la rehabilitación en Galicia posibilitando la firma de convenios con las entidades financieras con el objeto de incentivar la concesión de financiación para las actuaciones de rehabilitación; la aprobación de programas de financiación, consistentes en la subsidiación de préstamos o en la concesión de ayudas directas, que se tramitarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 9/2007, de 13 de junio, de subvenciones de Galicia, y en su reglamento aprobado por el Decreto 11/2009, de 8 de enero, y la divulgación de las entidades relacionadas con la rehabilitación, mediante el directorio de agentes en materia de rehabilitación.

El capítulo III, «Aplicación en Galicia de los programas del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas,

2013-2016», contiene las directrices para la aplicación del referido plan en Galicia, considerando actuaciones protegidas en materia de rehabilitación las que se realicen al amparo de los programas del plan.

Se posibilita que, sin perjuicio de lo que se pueda determinar en los programas propios de la Comunidad Autónoma de Galicia orientados al fomento del alquiler, se pueda realizar una convocatoria del programa de ayuda al alquiler de vivienda regulado en el Real decreto 233/2013, siempre que las viviendas y las personas destinatarias cumplan los requisitos establecidos en la normativa reguladora para tener derecho a las ayudas.

El Real Decreto 233/2013 no contempla medidas de financiación aplicables a la promoción y adquisición de las viviendas protegidas promovidas por un promotor privado ni, por lo tanto, regula los condicionantes que deben cumplir estas viviendas para su calificación al amparo del plan de vivienda, y tampoco contiene un régimen transitorio como sucedía en los anteriores planes de vivienda. Por todo ello, y teniendo en cuenta que en el actual contexto socioeconómico el sector relacionado con la vivienda está resultando especialmente afectado por la crisis, en las disposiciones adicionales primera y segunda del decreto se regulan dos cuestiones relacionadas con la calificación y modificación de titularidad de las viviendas de protección autonómica.

La disposición adicional tercera declara vigentes las áreas de rehabilitación integral declaradas al amparo de normativas anteriores.

La disposición transitoria única regula el régimen de los expedientes en tramitación o calificados al amparo del Decreto 44/2011, de 10 de marzo, por el que se regulan las ayudas autonómicas para el remate de fachadas y cubiertas, rehabilitación y reconstrucción de edificios y viviendas en el ámbito rural, histórico y de los Caminos de Santiago, que se deroga por este decreto.

Finalmente, en la disposición derogatoria, se deroga, además del Decreto 44/2011, el Decreto 84/2010, de 27 de mayo, por el que se regula el programa ALUGA para el fomento del alquiler de viviendas en la Comunidad Autónoma de Galicia, manteniendo su vigencia para el supuesto de adjudicación directa del programa de realojo para las personas afectadas de ejecuciones hipotecarias y para las viviendas incorporadas al programa ALUGA con contrato de arrendamiento.

En su virtud, a propuesta del conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, en virtud de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 1/1983, reguladora de la Xunta de Galicia y de su Presidencia, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Galicia y previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día trece de febrero de dos mil catorce, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El presente decreto tiene por objeto regular los aspectos fundamentales de los programas autonómicos de rehabilitación de viviendas, así como fijar las bases que permitan la gestión en Galicia de las líneas previstas en el Plan de vivienda 2013-2016 cuando tengan efectividad las mismas con la consiguiente publicación de la orden ministerial prevista en la disposición adicional décima del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Artículo 2. *Definiciones.*

A efectos de este decreto, se establecen las siguientes definiciones:

1. Unidad de convivencia:

Se entenderá por unidad de convivencia el conjunto de las personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación que exista entre todas ellas.

2. IPREM e ingresos de la unidad de convivencia:

a) El IPREM es el definido en el Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluidas dos pagas extras.

b) Las referencias al cómputo de ingresos contenidas en el presente decreto se entenderán en todo caso realizadas a todas las personas de la unidad de convivencia y referidas al último ejercicio fiscal con el periodo impositivo vencido.

3. Vivienda unifamiliar:

Es aquella vivienda situada en un edificio independiente, cuyo uso predominante es el residencial, y en el que no existe otra vivienda.

4. Vivienda unifamiliar en el medio rural:

Son las viviendas unifamiliares situadas en alguna de las siguientes entidades o núcleos de población:

a) Entidades de población inferiores a 500 habitantes.

b) Núcleos entre 500 y 1.500 habitantes de municipios con planeamiento municipal vigente siempre que los núcleos sean rurales o, en el caso de núcleos urbanos, cuando la ordenanza de aplicación considere como compatible el uso de vivienda unifamiliar.

c) Núcleos entre 500 y 1.500 habitantes de municipios sin planeamiento, siempre que tengan un claro carácter rural y no sean característicos de aglomeraciones o concentraciones urbanas.

5. Área de rehabilitación integral:

Área declarada por la Administración autonómica de acuerdo con lo establecido en el artículo 95 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.

CAPÍTULO II

La rehabilitación de viviendas

Sección 1.ª Disposiciones comunes

Artículo 3. *Determinaciones que afectan a la unidad de convivencia.*

1. Una persona no puede figurar como miembro de más de una unidad de convivencia.

2. La separación temporal motivada por razones de estudios, trabajo, tratamiento médico u otras causas semejantes debidamente justificadas no rompe la convivencia.

Artículo 4. *Cómputo de ingresos de la unidad de convivencia.*

1. Los ingresos se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida en la regulación del impuesto sobre la renta de las personas físicas y se determinarán del siguiente modo:

a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49, respectivamente, de la Ley 35/2006, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada persona de la unidad familiar relativa al último periodo impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la solicitud de acogerse a los programas de rehabilitación. De no estar obligado/a a presentar declaración, deberá acreditar sus ingresos por otros medios, como certificaciones de ingresos emitidas por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, nóminas o seguros sociales, pudiendo añadir a modo complementario una declaración responsable de la persona solicitante. En cualquier caso, la petición de algún tipo de ayuda habilitará al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para solicitar la información necesaria, en particular de carácter tributario o económico que fuese pertinente, de la Agencia Estatal de Administración Tributaria o de otras administraciones públicas.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor del periodo al que se refieran los ingresos acreditados.

c) El número de veces del IPREM resultante se ponderará en función de los siguientes coeficientes multiplicativos, según corresponda:

Familias de un miembro: 1,00.
Familias de dos miembros: 0,90.
Familias de tres miembros: 0,80.
Familias de cuatro miembros: 0,75.
Familias de cinco o más miembros: 0,70.

2. Si la vivienda estuviese situada en un ayuntamiento de los declarados como ámbitos territoriales de precio máximo superior (ATPMS), se aplicará el tramo siguiente al que le correspondiese.

3. Si algún miembro de la unidad familiar es una persona con discapacidad, en las condiciones establecidas en la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le correspondiese conforme a lo previsto en los apartados anteriores.

4. En el caso de mujeres gestantes, el/la hijo/a o hijos/as concebidos y no nacidos contarán como miembros de la unidad familiar a efectos de la aplicación del coeficiente multiplicativo corrector previsto en el apartado 1 de este artículo, siempre que en la aplicación de esta fórmula se obtenga un mayor beneficio. Igual tratamiento tendrá la acreditación de adopción en trámite.

En todo caso, a efectos de lo regulado en el presente decreto, la mujer embarazada tendrá la condición de colectivo de atención preferente.

El embarazo se acreditará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/2010, de 23 de junio, por la que establece y se regula una red de apoyo a la mujer embarazada, y en la Ley 3/2011, de 30 de junio, de apoyo a la familia y a la convivencia de Galicia.

5. En el supuesto de que la unidad de convivencia esté compuesta por más de una unidad familiar de las contempladas en la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas, los ingresos de cada unidad familiar convertidos en número de veces el IPREM y ponderados con arreglo a lo previsto en los apartados anteriores se sumarán, y el resultado deberá ser inferior al límite máximo previsto en las bases reguladoras de cada programa, que en ningún caso podrán superar 6,5 veces el IPREM.

Artículo 5. *Actuaciones protegibles.*

1. Serán actuaciones protegibles las obras de rehabilitación que se realicen en viviendas unifamiliares en el medio rural y en viviendas o edificios en el ámbito de un área de rehabilitación declarada conforme al procedimiento previsto en este decreto, así como las promociones de vivienda que estén, o hayan estado, acogidas al régimen de promoción pública, así como las actuaciones de rehabilitación de carácter aislado acogidas al Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

2. Para ser calificadas o reconocidas expresamente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo como actuaciones protegibles, las obras de rehabilitación deberán estar comprendidas en alguno de los siguientes apartados:

a) Obras de adecuación estructural y de seguridad.
b) Obras de conservación de los edificios.
c) Obras de mejora de la calidad y sostenibilidad.
d) Obras de adecuación de las viviendas y sus accesos a la normativa vigente de accesibilidad.

3. Mediante resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrán determinarse las características que deban cumplir las actuaciones protegibles para poder acogerse a los programas de ayudas de rehabilitación que, en su caso, desarrolle el referido Instituto, indicar las obras que se consideran incluidas en cada uno de los apartados anteriores o añadir nuevas actuaciones protegibles.

Artículo 6. *Promotores de las actuaciones protegidas de rehabilitación.*

1. Las actuaciones protegidas de rehabilitación podrán ser realizadas por las personas físicas o jurídicas que posean un derecho real sobre el inmueble que les permita acometer las actuaciones de rehabilitación o los inquilinos autorizados por el propietario.

2. Cuando trate de intervenciones en elementos comunes, la tramitación de las actuaciones deberá efectuarse por quien represente a la comunidad de propietarios/as, previo acuerdo, cuando sea preciso, de conformidad con lo establecido en su legislación aplicable.

Artículo 7. *Destino de las viviendas.*

No podrán acogerse en ningún caso a los programas autonómicos de rehabilitación las segundas residencias, debiendo destinarse a domicilio habitual y permanente del promotor o del inquilino, en el supuesto de que se rehabilite con destino a alquiler.

Sección 2.ª Áreas de rehabilitación integral

Artículo 8. *Procedimiento para declaración de las áreas de rehabilitación integral.*

1. Las áreas de rehabilitación integral se declararán por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, a petición de los ayuntamientos interesados en que se declare un área en su territorio. Podrán declararse también de oficio por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo cuando el área comprenda más de un ayuntamiento y motivos de interés arquitectónico, cultural o social así lo aconsejen.

2. El procedimiento de declaración a instancia del ayuntamiento se iniciará mediante una solicitud dirigida a la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo acompañada de la siguiente documentación:

a) Certificado de acuerdo del ayuntamiento que aprueba la solicitud de la declaración de área de rehabilitación integral conforme a la clasificación prevista en el artículo siguiente.

b) Delimitación del ámbito propuesto, determinación del planeamiento vigente y parámetros urbanísticos por los que está afectada el área propuesta.

c) Compromiso del ayuntamiento para crear o mantener una oficina municipal de rehabilitación, con medios suficientes, para la gestión y el impulso de actuaciones de rehabilitación en el ámbito.

d) Memoria explicativa en la que se recojan los siguientes extremos:

1) Objetivos que se pretenden con la declaración propuesta e indicadores de seguimiento que permitirán analizar los mismos.

2) Relación de las calles comprendidas dentro del ámbito.

3) Número total de edificios y viviendas en el ámbito.

4) Número de edificios y viviendas susceptibles de rehabilitación.

5) Análisis del proceso de degradación física, social y ambiental que clarifique la necesidad de la declaración de área de rehabilitación integral propuesta, tales como el envejecimiento demográfico, pérdida de población, abandono de actividades económicas o bajo nivel de ingresos de las personas residentes.

6) Evaluación del nivel de deterioro de edificios y viviendas en el ámbito.

7) Evaluación del coste estimado de las actuaciones de rehabilitación previstas de edificios y viviendas.

8) En su caso, propuesta de actuaciones de urbanización-reurbanización para impulsar la regeneración del ámbito y evaluación de sus costes.

9) En su caso, plan de realojo temporal, su programación y coste económico.

10) Planos georreferenciados con la delimitación del área de rehabilitación integral solicitada. Escala 1:500.

Artículo 9. *Clases de áreas de rehabilitación integral.*

1. Las áreas de rehabilitación integral se clasifican en las siguientes categorías:

a) Áreas de rehabilitación integral generales:

Son las áreas de rehabilitación integral que no pertenezcan a ninguna de las categorías consideradas en los apartados siguientes. En este supuesto, el ámbito delimitado deberá tener como mínimo 50 viviendas.

b) Áreas de rehabilitación de conjuntos históricos:

Son las áreas de rehabilitación integral que comprendan un ámbito que tenga declaración de bien de interés cultural y cuente con un plan especial de protección. En este supuesto, el ámbito delimitado deberá tener como mínimo 50 viviendas.

c) Áreas de rehabilitación rurales:

Son las áreas de rehabilitación integral que se declaren en ayuntamientos menores de 5.000 habitantes y su configuración sea predominantemente rural. En este supuesto, el ámbito delimitado deberá tener como mínimo 20 viviendas.

2. Por orden de la persona titular de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras podrán modificarse los límites mínimos de viviendas de cada clase, siempre que las características del ámbito a delimitar así lo justifiquen debido a las características tipológicas de las edificaciones que conforman el ámbito, al interés arquitectónico específico del conjunto, al grado de deterioro de las edificaciones unido a bajos niveles de renta de los titulares de las viviendas o a la extensión del ámbito catalogado por el planeamiento.

3. En el supuesto de que se pretenda declarar un área de rehabilitación integral para acogerse a la financiación estatal de los planes de vivienda, deberán cumplirse los límites mínimos de viviendas y demás requisitos establecidos en el correspondiente real decreto regulador del plan.

Sección 3.ª Fomento de la rehabilitación

Artículo 10. *Convenios de financiación.*

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá firmar convenios con las entidades financieras con el objeto de incentivar la concesión de financiación para las actuaciones de rehabilitación.

Artículo 11. *Programas de financiación.*

Mediante orden de la persona titular de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras podrán aprobarse programas de financiación, consistentes en subsidiación de préstamos o la concesión de ayudas directas, así como las bases reguladoras de dichas ayudas con sujeción a lo previsto en la normativa de subvenciones.

Artículo 12. *Divulgación de las entidades relacionadas con la rehabilitación.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo pondrá a disposición de las personas promotoras de actuaciones de rehabilitación el directorio de agentes en materia de rehabilitación para simplificar, facilitar y agilizar la gestión y ejecución de las obras.

2. Este directorio es de inscripción voluntaria y tendrá, exclusivamente, un carácter informativo para los promotores. En el mismo figurarán como mínimo los datos relativos a:

a) La indicación de la actividad y localización.

b) La persona física o jurídica titular de la empresa con su número o código de identificación fiscal.

c) La inscripción, en su caso, en el Registro Mercantil, con los datos que del mismo se consideren relevantes.

d) Actuaciones realizadas en materia de rehabilitación.

3. El directorio se estructura en las siguientes secciones:

a) Suministradores de materiales.

b) Oficios.

c) Contratistas.

d) Personal técnico.

CAPÍTULO III

Aplicación en Galicia de los programas del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016

Artículo 13. *Aplicación en Galicia de los programas del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.*

Los programas incluidos en el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, podrán aplicarse en la Comunidad Autónoma de Galicia una vez firmado el convenio bilateral con el Ministerio de Fomento y se desarrollarán por orden de la persona titular de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, en la que se regularán los requisitos para acogerse a dichos programas, así como las bases reguladoras de las ayudas previstas en el Plan 2013-2016 y, en su caso, las ayudas autonómicas complementarias que se pudiesen establecer.

Artículo 14. *Actuaciones protegidas en materia de rehabilitación.*

A efectos de la gestión por parte de la Comunidad Autónoma de Galicia del Plan 2013-2016, se considerarán actuaciones protegidas en materia de rehabilitación las que se realicen al amparo de los siguientes programas:

a) Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
b) Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
c) Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
d) Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

Artículo 15. *Programas de fomento del alquiler.*

1. Sin perjuicio de lo que se pueda determinar en los programas propios de la Comunidad Autónoma de Galicia orientados al fomento del alquiler, mediante resolución de la persona titular de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, podrá realizarse la oportuna convocatoria del programa de ayuda al alquiler de vivienda regulado en el capítulo III del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, siempre que las viviendas y las personas destinatarias cumplan los requisitos establecidos en la normativa reguladora para tener derecho a las ayudas.

2. Asimismo, por resolución de la persona titular de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrán determinarse las condiciones de otorgamiento de las calificaciones de viviendas para acogerse al programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler, previsto en el capítulo IV del citado real decreto, en el marco de los acuerdos bilaterales que se firmen con el Ministerio de Fomento para el desarrollo del referido programa.

Disposición adicional primera. *Procedimiento de calificación de viviendas protegidas.*

1. En tanto no se produzca el desarrollo de la regulación de las viviendas de protección autonómica de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia, podrán calificarse viviendas conforme al procedimiento previsto en el Decreto 402/2009, de 22 de octubre, por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia y se regula la gestión de las previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, para el periodo 2009-2012. El procedimiento y el régimen jurídico de las viviendas será el previsto en la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia, y en su defecto, en el citado Decreto 402/2009.

2. Las resoluciones de calificación de viviendas protegidas no implicarán financiación por estar finalizada la vigencia del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y no estar contempladas como actuaciones financiables en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril. Los precios máximos de las viviendas protegidas serán los establecidos en el antedicho Decreto 402/2009.

Disposición adicional segunda. *Autorización de cambios de titularidad de las promociones de viviendas de protección autonómica.*

1. En los supuestos de que cambie la titularidad de la promoción, tanto por alteración de la denominación social, fusión, escisión o sucesión de empresas o incluso por transmisión de la promoción a otra persona promotora física o jurídica, previa autorización del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, la nueva persona titular quedará subrogada en todos los derechos y obligaciones que implica la calificación provisional dictada. De existir contratos firmados con anterioridad, deberá visarse la novación subjetiva de estos, manteniéndose por lo demás lo ya visado. En el caso de que se transmitan promociones realizadas por cooperativas, para poder autorizar el cambio de titularidad, deberá aportarse el acuerdo de venta adoptado por los/las socios/as. El/la nuevo/a titular podrá transmitir las viviendas, por adjudicación directa, a los/las socios/as que figuraban en la calificación provisional inicial y, si no se cubriese la totalidad de las viviendas, deberá acudir a lo dispuesto por la regulación del Registro Único de Demandantes de Vivienda de Galicia.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación a aquellas promociones que cuenten con calificación provisional pero no tengan la calificación definitiva.

Disposición adicional tercera. *Áreas de rehabilitación integral ya declaradas.*

A efectos de los programas de rehabilitación en la Comunidad Autónoma de Galicia se mantienen las áreas de rehabilitación integral ya declaradas al amparo de normativas anteriores.

Disposición transitoria única. *Expedientes calificados al amparo del Decreto 44/2011, de 10 de marzo, por el que se regulan las ayudas autonómicas para el remate de fachadas y cubiertas, rehabilitación y reconstrucción de edificios y viviendas en el ámbito rural, histórico y de los Caminos de Santiago.*

1. Los expedientes iniciados al amparo del Decreto 44/2011, de 10 de marzo, por el que se regulan las ayudas autonómicas para el remate de fachadas y cubiertas, rehabilitación y reconstrucción de edificios y viviendas en el ámbito rural, histórico y de los Caminos de Santiago, seguirán tramitándose conforme a lo previsto en el citado decreto.

2. A efectos de la concesión de las ayudas previstas en el Decreto 44/2011, podrán realizarse convocatorias al amparo del citado decreto. En el supuesto de que la disponibilidad presupuestaria prevista en la convocatoria no fuese suficiente para alcanzar las cuantías máximas de subvención previstas en el decreto, podrá procederse al prorrateo, entre las personas beneficiarias de la subvención, del importe global máximo destinado a las subvenciones, de acuerdo con lo previsto en el artículo 19.3 de la Ley 9/2007, de 13 de junio, de subvenciones de Galicia.

Disposición derogatoria única.

1. Queda derogado el Decreto 44/2011, de 10 de marzo, por el que se regulan las ayudas autonómicas para el remate de fachadas y cubiertas, rehabilitación y reconstrucción de edificios y viviendas en el ámbito rural, histórico y de los Caminos de Santiago.

2. Se deroga el Decreto 84/2010, de 27 de mayo, por el que se regula el programa ALUGA, para el fomento del alquiler de viviendas en la Comunidad Autónoma de Galicia, excepto para el supuesto de adjudicación directa de viviendas en el marco del programa de realojo para las personas afectadas por ejecuciones hipotecarias, que se regirá por el citado decreto y por la Orden de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, de 16 de mayo de 2013, por la que se determina como colectivo de atención preferente con ayudas excepcionales a las personas afectadas por ejecuciones hipotecarias en el marco del programa ALUGA.

A efectos de lo anterior, por resolución de la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá abrirse el plazo de presentación de solicitudes para incorporar aquellas viviendas necesarias para dar cobertura a dichas adjudicaciones directas.

El Decreto 84/2010 mantendrá su vigencia respecto de los contratos de arrendamiento en vigor de viviendas incorporadas al programa ALUGA, de forma que las personas arrendadoras e inquilinas podrán seguir disfrutando de los servicios, garantías y ayudas del

programa, en los términos previstos en el Decreto 84/2010 y de acuerdo con las correspondientes resoluciones anuales de convocatoria, hasta la resolución del contrato de arrendamiento por cualquier causa o hasta el transcurso del plazo de puesta a disposición.

Además de por los motivos de baja previstos en el artículo 19 del decreto 84/2010, las viviendas que queden desocupadas por resolución del contrato de arrendamiento causarán baja automática en el programa ALUGA.

Disposición final primera. *Desarrollo y aplicación.*

Se faculta a la persona titular de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras para dictar, en el ámbito de sus competencias, las normas necesarias para el desarrollo y aplicación de este decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

§ 12

Decreto 42/2011, de 3 de marzo, por el que se establece el procedimiento para el depósito de las fianzas de los arrendamientos relativos a fincas urbanas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 51, de 14 de marzo de 2011
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOG-g-2011-90258

La Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994, de 11 de noviembre, establece en su artículo 36 la obligatoriedad de la prestación de fianza en los alquileres de vivienda y en los alquileres para uso distinto del de vivienda.

La Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, regula, por su parte, en la sección segunda del capítulo III de su título IV el depósito de las fianzas de los arrendamientos de viviendas y de suministros a estas, estableciendo la obligación de realizar el depósito en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

La intención del presente decreto es la de facilitar el cumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas, mediante la regulación del procedimiento que debe seguirse para la constitución, modificación y cancelación del depósito, así como para el ejercicio de la actividad inspectora en materia de fianzas, en el marco de lo establecido en la legislación vigente.

Por otra parte, la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos, reconoce el derecho de aquellos a comunicarse electrónicamente con la Administración e impulsa que se facilite el ejercicio de derechos y el cumplimiento de deberes por medios electrónicos. Por lo tanto, el presente decreto incorpora la posibilidad de realización de determinados trámites por vía telemática con el objeto de ofrecer un soporte informático que facilite a los administrados el cumplimiento de su obligación de depósito de las fianzas.

El texto se estructura en cuatro capítulos que regulan las disposiciones generales, el depósito en régimen general y de concierto y la actuación inspectora, una disposición adicional, dos disposiciones transitorias y dos disposiciones finales.

En su virtud, a propuesta del conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Galicia y previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día tres de marzo de dos mil once,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

El presente decreto tiene por objeto regular, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia, el desarrollo reglamentario de la obligación legal del depósito de las fianzas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a uso distinto de la vivienda, así como las fianzas que por cualquier concepto se le exijan a las personas abonadas a suministros o servicios, en la formalización de contratos que afecten a las viviendas y demás fincas urbanas.

Artículo 2. *Obligación de depósito.*

1. Las personas arrendadoras o subarrendadoras de fincas urbanas, se trate de arrendamientos de vivienda o de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, deberán depositar en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo las fianzas en metálico y sus correspondientes actualizaciones, las hayan o no percibido de los arrendatarios o arrendatarias, en los supuestos en que sean exigibles por la legislación de arrendamientos urbanos y por la legislación autonómica en la materia.

2. Igualmente y de conformidad con lo dispuesto en la Ley de vivienda de Galicia, las empresas, entidades o administraciones públicas que presten suministros o servicios, cualquiera que sea el número de personas abonadas y la importancia de los núcleos de población, deberán depositar las fianzas que por cualquier concepto exijan a los abonados y/o abonadas en la formalización de contratos que afecten a las viviendas y demás fincas urbanas.

3. El depósito de la fianza deberá mantenerse durante toda la vigencia del contrato tanto del arrendamiento como del subarrendamiento, en los términos establecidos en el presente decreto.

4. Se exceptúan de la obligación del depósito de fianza los arrendamientos de fincas urbanas en las que figure como arrendataria cualquiera de las administraciones públicas, así como los organismos autónomos, entidades de derecho público y los demás entes públicos dependientes de las mismas, cuando la renta sea satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

Igualmente estarán exceptuados de la obligación de depósito los arrendamientos de temporada de duración igual o inferior a un mes.

Artículo 3. *Naturaleza del depósito.*

1. El depósito de la fianza tendrá la consideración de ingreso de derecho público.

2. El depósito será gratuito y no generará intereses a favor de la persona depositante.

3. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá disponer del importe de los depósitos, para ser destinado a la promoción pública de viviendas protegidas y al cumplimiento de las políticas de fomento del derecho a la vivienda previstas en la Ley de vivienda de Galicia, siempre que quede garantizada la devolución de fianzas que sean reclamadas en tiempo y forma.

A estos efectos, el organismo podrá disponer como máximo del 70 % del importe total de los depósitos.

Artículo 4. *Cuantías a depositar.*

1. Las cuantías a depositar serán las siguientes:

a) En los arrendamientos de viviendas de duración igual o superior a un año, el importe de la fianza será una mensualidad de la renta pactada.

b) En el arrendamiento para uso distinto de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de arrendamientos urbanos, el importe de la fianza será de dos mensualidades de la renta pactada para el contrato de arrendamiento.

c) En los arrendamientos de industria o negocio, cuando impliquen también arrendamiento de local o vivienda, la cuantía de la fianza a depositar será equivalente a dos mensualidades del alquiler estipulado.

d) En los arrendamientos de viviendas de temporada de duración superior a un mes e inferior a un año, el importe de la fianza será la parte proporcional que corresponda en atención al siguiente cálculo:

I. Contratos celebrados por períodos mensuales:

Dos mensualidades de renta × n.º de meses de duración/Doce meses

II. Contratos celebrados por días:

Dos mensualidades de renta × n.º de días/365 días

En los arrendamientos de viviendas por temporada se entenderá que la fianza depositada queda automáticamente renovada por prórrogas sucesivas con un límite máximo de once mensualidades.

e) En el supuesto de las fianzas de suministros o servicios, el importe será el exigido a las personas abonadas por la empresa suministradora.

2. Una vez transcurridos los primeros cinco años de duración del contrato, de actualizarse el importe de renta se deberá proceder también a la actualización de la fianza. Los arrendadores o arrendadoras deberán notificar este hecho al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, depositando la diferencia entre el importe depositado en su día hasta el importe actualizado o, en su caso, solicitando la devolución del importe depositado en su día hasta la cuantía de actualización.

Artículo 5. *Notificación a la persona arrendataria.*

El arrendador o arrendadora debe entregar a la persona arrendataria una copia de la documentación justificativa de la obligación de depositar la fianza o de su actualización en el plazo de un mes a contar desde el cumplimiento de dicha obligación.

Artículo 6. *Comunicación de cambio de circunstancias.*

1. Cualquier modificación objetiva o subjetiva que afecte o pueda afectar al depósito de fianzas deberá ser comunicada de inmediato al Instituto Gallego de Vivienda y Suelo.

2. La Administración en cualquier momento podrá realizar las comprobaciones oportunas que estime necesarias respecto de la cuantía de las fianzas constituidas.

Artículo 7. *Formas de depósito de las fianzas.*

El depósito de las fianzas se podrá realizar en el régimen general o en régimen de concierto, de acuerdo con lo establecido en los capítulos II y III del presente decreto.

Artículo 8. *Presentación de solicitudes.*

1. Las solicitudes relacionadas con la regulación contenida en el presente decreto se presentarán en los registros administrativos del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o por cualquiera de las formas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, conforme a los modelos establecidos en los anexos, acompañadas de la documentación que en ellos se especifica.

2. No obstante, en los supuestos en que se prevé la posibilidad de realización de trámites por vía telemática a través de la página web del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo se podrán realizar estos exclusivamente por dicha vía, en las condiciones establecidas

para cada caso por el articulado que regula los procedimientos, sin perjuicio de la posibilidad de su presentación en cualquiera de las formas señaladas en el párrafo anterior.

Artículo 9. *Protección de datos.*

1. Los datos obrantes en los archivos y ficheros relativos a la gestión de las obligaciones reguladas en el presente decreto son los relativos a la identificación de personas arrendadoras y arrendatarias y a los inmuebles arrendados, aportados en cumplimiento de la obligación de depósito impuesta por la legislación vigente.
2. Los datos proporcionados por las personas depositantes de las fianzas objeto de regulación en este decreto serán comunicados a otras administraciones públicas únicamente cuando sean necesarios para el ejercicio por parte de estas de sus competencias. En todo caso, la cesión de datos tendrá lugar conforme a lo establecido en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.
3. Las medidas de seguridad de los ficheros relativos a los procedimientos regulados en el presente decreto son las correspondientes al nivel básico, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que aprobó el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, excepto los relativos a la comisión de infracción administrativa, a los que le corresponde un nivel de protección medio.
4. No será preciso el consentimiento de la persona interesada para el tratamiento de los datos que resulten necesarios para garantizar la prevención, investigación y el descubrimiento del incumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas.
5. Los derechos de acceso, rectificación y cancelación de datos personales podrán ejercerse ante la dirección general del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

CAPÍTULO II

Depósito en régimen general

Artículo 10. *Depósito en régimen general.*

1. El depósito de la fianza deberá solicitarse mediante documento de autoliquidación, que podrá realizarse a través de la página web del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo: http://igvs.xunta.es o bien www.igvs.es, o directamente en las oficinas de este organismo. Deberá presentarse en el modelo que se incorpora como anexo I.
2. Los depósitos realizados presencialmente o vía web podrán ser objeto de revisión posterior por el organismo, para lo que se requerirá a las personas depositantes la presentación de la documentación original necesaria para comprobar la veracidad de los datos aportados.

Artículo 11. *Justificante de depósito.*

1. La acreditación del depósito se realizará mediante la emisión de un justificante de su constitución por parte del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. El justificante se entregará por duplicado, emitiéndose uno para la persona arrendadora y otro para la persona arrendataria.
2. En caso de actualización de la fianza se extenderán justificantes complementarios.

Artículo 12. *Plazo para efectuar el depósito en régimen general.*

1. El depósito deberá realizarse en el plazo de un mes desde la fecha del contrato, cualquiera que sea la forma en que se suscriba y su fecha de entrada en vigor.
2. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 103.3 de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, de incumplirse la obligación de depósito se reclamará su importe, incrementado en el interés legal hasta el momento en que se realice aquel, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan. De conformidad con el artículo 112.3 de dicha ley, en el supuesto de regularización de la demora en el ingreso de las fianzas de forma voluntaria y sin requerimiento previo por parte de la Administración, no se

impondrá sanción alguna, sin perjuicio del pago de los intereses legales por el tiempo en que se demore el ingreso.

3. El ingreso se realizará en las entidades financieras que a tal efecto indique el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 13. *Solicitud de la cancelación del depósito de las fianzas.*

1. El depósito de la fianza se cancelará a solicitud del arrendador o arrendadora, directamente o mediante solicitud cursada por persona debidamente autorizada, cuando se produzca la extinción del contrato de arrendamiento.

2. La solicitud de cancelación podrá realizarse a través de la página web del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, o presencialmente en sus oficinas. En este caso se presentará solicitud en modelo que se incorpora como anexo II, acompañada de la documentación que en el mismo se recoge y que se relaciona en el párrafo siguiente. Dicha documentación deberá ser también aportada al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en caso de solicitar la cancelación vía web.

3. Documentación a aportar para la cancelación del depósito de las fianzas:

– Original del contrato de alquiler para su comprobación por parte de la Administración. Dicho documento será devuelto al interesado.

– DNI o documento que reglamentariamente lo sustituya o CIF del arrendador. Copia compulsada o autorización expresa para la consulta en el Sistema de Verificación de Datos de Identidad del Ministerio de Presidencia, según los casos.

– Poder notarial o autorización escrita y firmada del arrendador en los casos en que se solicite la devolución por terceros, así como copia de los documentos de identidad de ambos, excepto que ya se hubiese presentado con anterioridad. En este caso se deberá especificar en la solicitud la oficina de fianzas en la que conste presentado.

– Documento acreditativo o declaración formal de que se produjo la extinción de la relación contractual.

– El papel de fianzas, en su caso, acreditativo del depósito realizado.

– En el supuesto de que el solicitante de la devolución no sea el arrendador inicial, deberá acreditar documentalmente la subrogación en los derechos y en las obligaciones de la relación contractual y aportar copia de su documento de identidad.

– Certificado de la cuenta bancaria en la que el solicitante desee que se le realice el ingreso, excepto que ya se hubiese presentado con anterioridad. En este caso deberá especificar en la solicitud la oficina de fianzas en la que conste presentado. En caso de que la cuenta bancaria sea de titularidad de persona distinta del arrendador deberá presentarse, además, una autorización escrita y expresa firmada por este para que se le realice la devolución en esa cuenta, así como copia del documento nacional de identidad de la persona autorizada.

4. A efectos de posibilitar que la persona arrendadora pueda devolver la fianza al arrendatario o arrendataria en el plazo de un mes previsto en el artículo 102.4 de la Ley 18/2008 de vivienda de Galicia y en el artículo 36.4 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos, deberá solicitarse la cancelación en el plazo máximo de diez días desde la fecha de entrega de las llaves.

Artículo 14. *Devolución de las fianzas.*

1. Presentada la solicitud de devolución de la fianza depositada, así como la documentación exigida, se procederá a su reintegro mediante transferencia bancaria en la cuenta indicada por la persona solicitante en el plazo máximo de veinte días.

2. La solicitud de cancelación de la fianza fuera del plazo establecido en el artículo anterior, la no presentación o la aportación incompleta de la documentación que le fuese requerida por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para proceder a la cancelación de la fianza exonerará a dicho organismo del pago del interés legal.

Artículo 15. *Pérdida del justificante.*

1. En caso de pérdida del justificante del depósito de la fianza emitido en su día por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, el arrendador o arrendadora, directamente o mediante persona debidamente autorizada, podrá solicitar por escrito a dicho organismo un certificado acreditativo de la constitución del depósito en que conste el importe de la fianza y la fecha de constitución.

2. En caso de pérdida del papel de fianzas emitido en su día por el Estado o por la Xunta de Galicia, deberá seguirse el procedimiento legalmente establecido para este tipo de papel. Por lo tanto, teniendo el papel de fianzas el carácter de efecto al portador, en caso de extravío, hurto o destrucción serán de aplicación las normas y el procedimiento al efecto previstos en el Código de comercio o en la Ley de enjuiciamiento civil.

Artículo 16. *Cese en el régimen general.*

Se cesará en el régimen general de depósito:

a) Por extinción de la obligación de depósito.
b) Por acceso del obligado al régimen de concierto.

CAPÍTULO III

Depósito en régimen de concierto

Artículo 17. *Concepto.*

Se entiende por concierto el régimen en virtud del que se sustituyen los depósitos de fianzas individuales por un depósito global anual, previa autorización por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos siguientes.

Artículo 18. *Modalidades de concierto.*

1. Régimen de concierto obligatorio:

El régimen de concierto será obligatorio para empresas, entidades o administraciones públicas que presten suministros o servicios, siempre que a la formalización de los contratos que afecten a las viviendas y demás fincas urbanas les exijan fianzas a sus abonados.

2. Régimen de concierto voluntario:

a) Podrán solicitar la inclusión en este régimen los arrendadores, asociaciones de personas propietarias de bienes inmuebles urbanos legalmente constituidas y profesionales dedicados a la administración de fincas urbanas cuando concurran los requisitos establecidos en los siguientes artículos.

b) Los/as propietarios/as de centros comerciales y grandes superficies comerciales podrán acogerse a este sistema si así lo solicitan, con independencia del número de locales que gestionen y del importe total de las fianzas. Deberán presentar, no obstante, aval bancario que cubra el 20% del importe de las fianzas gestionadas, que deberán actualizar cada año, de acuerdo con lo que resulte de la liquidación anual prevista en el artículo 26.

Artículo 19. *Solicitud de concesión de conciertos de fianzas.*

1. Los/as solicitantes que deseen acogerse al régimen de concierto, presentarán la correspondiente solicitud en modelo que se adjunta como anexo III al presente decreto dirigida al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, y deberán darse de alta como usuarios en la página web del organismo para este régimen de depósito.

Junto con dicha solicitud deberán presentar los siguientes documentos, que también se relacionan en el modelo de solicitud como documentación a aportar:

– Documentación acreditativa de la capacidad jurídica y de obrar del solicitante. En caso de profesionales dedicados a la administración de fincas será suficiente con la presentación

de certificado expedido por el respectivo colegio profesional y de copia de seguro de responsabilidad civil.

En los demás supuestos, las personas jurídicas podrán acreditar dicha capacidad mediante la presentación de la escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, y las personas físicas mediante la presentación de su documento nacional de identidad o el que lo sustituya reglamentariamente.

Estos documentos deberán aportarse en original o fotocopia debidamente compulsada o legitimada.

– Copia compulsada de la acreditación de la representación de la empresa.

– DNI o CIF del/la solicitante. Copia compulsada o autorización expresa para la consulta en el Sistema de Verificación de Datos de Identidad del Ministerio de Presidencia, según los casos.

– Relación detallada del número de fianzas depositadas, importes y devoluciones efectuadas de la que se refleje la cifra de negocio del ejercicio anterior y la previsible para el ejercicio en curso, así como el número de fianzas a depositar y el importe total de estas.

– Original de la certificación de la cuenta bancaria donde se harán las devoluciones de los saldos negativos.

– Declaración en la que expresamente se autoricen al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo cuantas comprobaciones estime convenientes en sus libros de contabilidad y registros auxiliares respecto de la cuantía de las fianzas constituidas.

– Para todos aquellos que gestionen fianzas de terceros será requisito indispensable que cuenten con autorización previa expresa y por escrito de los propietarios, en la que conste también su autorización para la cesión de datos al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

– Aval bancario que cubra el 20% del importe de las fianzas gestionadas, en el caso de régimen de depósito voluntario de arrendadores y asociaciones de estos y centros comerciales y/o grandes superficies.

2. La solicitud de concierto interrumpirá el plazo para el depósito de las fianzas.

Artículo 20. *Obligaciones de los acogidos al régimen de concierto.*

1. Además de cumplir con el resto de las obligaciones impuestas por el presente decreto, los arrendadores/as, asociaciones y profesionales acogidos a este régimen deberán llevar un registro en el que se especificarán las fincas y el movimiento de fianzas y de arrendadores/as incluidos en el concierto correspondiente.

2. Además, deberán autorizar expresamente al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo a realizar por medio del personal inspector designado al efecto cuantas comprobaciones estimen convenientes en sus libros de contabilidad y registros auxiliares respecto de la cuantía de las fianzas constituidas.

3. En el caso de profesionales dedicados a la administración de fincas será requisito indispensable que los administradores/as cuenten con autorización previa expresa y por escrito de las personas propietarias para acogerse a este régimen, en la que conste también su autorización para la cesión de datos al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 21. *Conciertos con arrendadores y asociaciones de propietarios.*

Podrán acogerse al régimen de concierto arrendadores/as y asociaciones de personas propietarias, cuando administren un mínimo de cincuenta viviendas o locales de negocio o cuando el importe total de las fianzas administradas por ellos sea igual o superior a treinta mil euros y presenten aval bancario que cubra el 20 % del importe de la fianzas gestionadas. Cada año, junto con la liquidación anual prevista en el artículo 26 deberá procederse a la actualización del importe garantizado por dicho aval para que cubra el porcentaje indicado.

Artículo 22. *Conciertos con profesionales dedicados a la administración de fincas.*

Los y las profesionales dedicados a la administración de fincas podrán igualmente acogerse de modo individual al régimen de concierto en las condiciones recogidas en el presente decreto para personas arrendadoras y asociaciones de personas propietarias, si

así lo desean. En este caso deberán acreditar que se encuentran de alta en la actividad y que reúnen los requisitos legalmente establecidos para el ejercicio de su profesión.

Artículo 23. *Procedimiento para la concesión del régimen de conciertos de fianzas.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá requerir a la persona interesada la subsanación y mejora de la solicitud en los términos establecidos por el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

2. El procedimiento de concesión del régimen de concierto finalizará mediante resolución del director/a general del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, que deberá recaer en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de presentación de la solicitud.

Contra dicha resolución, que no pondrá fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante la persona titular de la consellería competente en materia de vivienda.

Artículo 24. *Denegación del régimen de concierto.*

En el supuesto de que se deniegue la posibilidad de acogerse al régimen de concierto, el plazo de un mes para efectuar los depósitos en el régimen general se reanudará al día siguiente de la recepción de la notificación de la resolución de denegación por la persona interesada, sin que la interposición del correspondiente recurso suspenda esta obligación.

Artículo 25. *Forma y plazo de depósito en régimen de concierto.*

1. Una vez emitida la resolución de concesión del régimen de concierto, los titulares del concierto deberán presentar una declaración inicial de las fianzas en vigor mediante modelo normalizado que deberán descargar de la página web del organismo.

2. Así mismo, deberán realizar en el plazo máximo de treinta días naturales el ingreso a favor del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en la cuenta que por dicho organismo se indique en la correspondiente resolución, del 90 % del valor global de las fianzas depositadas en la empresa, entidad o a favor del propietario o propietaria que suscriba el concierto.

El titular del concierto se reservará el 10 % restante para atender a las devoluciones o liquidaciones que se produzcan a la extinción de los contratos. Es obligatorio disponer de fondos suficientes para garantizar la devolución de todas las fianzas acogidas de las que se solicite la devolución. De no ser así se incurrirá en causa de cese en el régimen de concierto, debiendo procederse al depósito en régimen general.

3. En el caso de ingreso fuera del plazo se estará a lo dispuesto en los artículos 103.3 y 112.3 de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de Vivienda de Galicia.

4. Transcurridos tres meses sin que se produzca el ingreso, se iniciará el procedimiento para el cese en régimen de concierto.

Artículo 26. *Liquidaciones anuales.*

1. Con carácter general durante la vigencia del concierto, los/as acogidos/as a este régimen de depósito deberán presentar en los primeros quince días del mes de enero de cada año natural ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo una liquidación anual en la que conste la relación de altas y bajas de contratos, que incluirá las fianzas constituidas, modificadas o devueltas en el año anterior y el saldo resultante, lo que determinará el depósito que debe realizarse.

2. Las liquidaciones se validarán por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en el plazo máximo de una semana.

3. Una vez validadas, si el saldo representa un exceso de las fianzas constituidas sobre las devueltas o aplicadas, se realizará el depósito del 90% del saldo positivo en el plazo máximo de un mes desde la notificación de la validación de la liquidación presentada.

4. Si el saldo es negativo, el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo procederá a la devolución del 90 % de ese saldo negativo en el plazo de un mes.

El referido plazo se computará a partir del momento de la recepción por parte de la Administración de la correspondiente liquidación, sin perjuicio de las obligaciones del titular del concierto ante sus arrendatarios/as. La falta de presentación o la presentación fuera de

plazo de las liquidaciones exonerará a la Administración del pago de los intereses del depósito.

5. Los arrendadores o arrendadoras acogidos a este régimen de concierto no podrán solicitar la devolución parcial del depósito realizado hasta que se verifique la liquidación anual.

Artículo 27. *Liquidaciones complementarias.*

Podrán presentarse liquidaciones complementarias en los siguientes casos:

a) En el caso de que proceda la regularización de las cuantías a depositar, como consecuencia de la actividad inspectora.

b) Cuando proceda la realización de regularización voluntaria de las fianzas no constituidas o de las que no se hubiera comunicado la baja.

Artículo 28. *Cese en el régimen de concierto.*

Se cesará en el régimen especial concertado por las siguientes causas:

a) Extinción de la obligación de depósito.

b) Pérdida sobrevenida de las condiciones que determinaron su concesión.

c) No realización del ingreso en el plazo señalado en el artículo 25.2.

d) Incumplimiento de la obligación de actualizar el depósito con las liquidaciones anuales, así como la constatación del incumplimiento de cualquier otra de las obligaciones previstas en este decreto.

e) Renuncia. Podrá renunciarse a este régimen en cualquier momento, lo que supondrá la aplicación del régimen general, con el depósito de la totalidad de las cantidades correspondientes a las fianzas, mediante la oportuna liquidación.

f) Por la causa prevista en el artículo 29.5.

g) Por la causa prevista en el artículo 25.2 en el caso de no disponer el titular del concierto de fondos para la devolución de las fianzas.

Las causas descritas en los apartados c), d), e), f) y g) serán de aplicación únicamente para los acogidos al régimen voluntario.

Artículo 29. *Procedimiento de cese en el régimen de concierto.*

1. El procedimiento de cese en el régimen de concierto podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte.

2. Deberá presentarse la solicitud de cese en el modelo del anexo IV en cualquiera de las formas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común o a través de la página web del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo junto con la documentación acreditativa de la circunstancia que motiva dicho cese.

3. Cuando el procedimiento se inicie de oficio por la Administración, se comunicará al titular del concierto concediendo trámite de audiencia por un plazo de diez días, con el fin de que efectúe las alegaciones que considere oportunas. Transcurrido dicho plazo, se dictará la correspondiente resolución de cese en el régimen de concierto o bien de archivo de actuaciones.

4. La resolución que decida el cese en el régimen de concierto y el cambio al régimen general de depósito, implicará la liquidación definitiva del concierto y la consiguiente obligación de depósito de estas fianzas en el régimen general en el plazo de un mes a contar desde la recepción de su notificación.

5. En los supuestos en los que la inactividad de los interesados imposibilite la liquidación definitiva del concierto, se procederá a acordar el cese de oficio en dicho régimen con la incautación de la cantidad depositada en el organismo, una vez transcurridos cinco años desde la fecha de la última actuación por parte del titular del concierto.

6. Será competente para dictar las resoluciones relativas al procedimiento regulado en este artículo el director/a general del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Contra la resolución que recaiga, que no pondrá fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ente la persona titular de la consellería competente en materia de vivienda.

Artículo 30. *Cambio del régimen general al régimen de concierto.*

1. Se podrá cambiar del régimen general al régimen de concierto voluntario, siempre que se cumplan los requisitos para acogerse a este régimen. A tal fin, junto con la correspondiente solicitud que deberá presentarse en modelo que se incluye como anexo V, la persona interesada deberá acompañar la documentación señalada en el artículo 19 y, además, la siguiente:

– Relación de las fianzas que en su día se depositaron de forma individualizada en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y que pasarán a incluirse en el régimen de concierto, así como la autorización expresa de los respectivos arrendadores para incluir esa fianza en el régimen de concierto y para cesión de los datos al organismo.

– En el supuesto de que alguna o la totalidad de las fianzas constituidas lo estuviesen en papel de fianzas, será imprescindible presentar dicho papel, junto con el correspondiente contrato de arrendamiento.

2. El cambio de régimen se tramitará de acuerdo con lo previsto para el procedimiento de concesión del régimen de conciertos de fianzas.

3. Después de ver la documentación presentada, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, devolverá a la persona solicitante del concierto los importes que procedan con relación a las fianzas depositadas en régimen general para que este deposite las cantidades previstas en el artículo 26, siendo de aplicación lo dispuesto en el referido artículo.

4. En este supuesto procederá la cancelación de los justificantes de los depósitos constituidos afectados.

CAPÍTULO IV

De la actuación inspectora

Artículo 31. *Deber de colaboración.*

1. Los sujetos responsables del cumplimiento de la obligación del depósito de las fianzas deberán prestar la colaboración necesaria en el desarrollo de las funciones inspectoras, suministrando los datos y documentos que les sean requeridos.

2. Se establece el deber de atender a los requerimientos de comparecencia ante los inspectores o inspectoras de vivienda.

3. Las personas acogidas al régimen de depósito concertado están obligadas a facilitar cuantas comprobaciones de su contabilidad sean necesarias por parte del personal inspector del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, respecto de la cuantía de las fianzas, así como a aportar los contratos cuando les sean requeridos.

Artículo 32. *Actividad inspectora.*

1. La inspección en materia de fianzas tendrá por objeto comprobar el cumplimiento de la obligación legal de depósito en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo de las fianzas de los arrendamientos de viviendas y demás fincas urbanas, así como de las fianzas de los contratos de suministros y servicios que afecten a las viviendas y demás fincas urbanas.

2. Las actuaciones de la inspección de fianzas podrán desarrollarse, cualquiera que fuera su naturaleza:

a) En las dependencias del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

b) En el lugar donde las personas propietarias, personas arrendadoras concertadas, entidades suministradoras o cualquier otra persona obligada tenga su residencia, despacho u oficina.

c) En los mismos lugares definidos en el apartado anterior con respecto de los arrendatarios/as.

d) En las fincas urbanas objeto de los contratos de arrendamiento.

e) Donde exista algún elemento, al menos parcial, constitutivo de prueba.

3. En todo caso, se garantizará en el desarrollo de la actividad inspectora el respeto al derecho constitucional de inviolabilidad del domicilio.

4. Terminada la inspección, y una vez comprobado el cumplimiento por los sujetos responsables de la obligación del depósito de la fianza, se extenderá acta de inspección que acredite su conformidad.

5. En caso de que el depósito no esté constituido o lo esté defectuosamente, la persona inspeccionada podrá presentar voluntariamente propuesta de regularización de su situación. Una vez aceptada esta por la Administración y realizado el pago correspondiente, el inspector o inspectora extenderá acta de conformidad.

Dicha regularización deberá efectuarse en el plazo máximo de un mes desde la fecha de aceptación de la propuesta por parte de la Administración y soportará el interés legal desde la fecha en que tendría que haber sido depositada la fianza hasta la de su efectivo depósito.

6. Si el obligado o obligada no presentase la regularización del apartado anterior, en caso de que esta fuera rechazada por la Administración, o si el inspector o inspectora constatase el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones impuestas por la legislación aplicable en la materia, se extenderá acta complementaria de disconformidad y/o de infracción, de la que se dará traslado al órgano competente para el inicio, en su caso, de un procedimiento sancionador de conformidad con lo establecido en el título V de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia.

Artículo 33. *Procedimiento de apremio.*

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá utilizar la vía ejecutiva para el ingreso de las fianzas no depositadas y de las sanciones que deriven del incumplimiento de la obligación de depósito.

Disposición adicional Única. *Convenios con colegios profesionales.*

1. Para la gestión y depósito de las fianzas el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá establecer convenios de colaboración con colegios profesionales, en el seno de los que se establecerán los mecanismos y requisitos específicos para que estos puedan actuar, y que regularán los derechos y obligaciones recíprocos en ejecución de lo dispuesto en el presente decreto.

2. Dichos convenios precisarán, para el caso de incumplimiento de sus colegiados o colegiadas de las obligaciones derivadas del presente decreto, los supuestos en los que serán de aplicación las medidas disciplinarias que los colegios prevén en sus estatutos y reglamentos.

Disposición transitoria primera. *Papel de fianzas.*

1. Se sustituye el papel de fianzas por el ingreso en efectivo, mediante el procedimiento previsto en el capítulo II.

2. El papel de fianzas existente sin utilizar se retirará de la circulación y se procederá a su destrucción.

3. Los depósitos realizados mediante papel de fianzas con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto seguirán teniendo validez a efectos de la justificación del depósito realizado y se regirán por lo dispuesto en su normativa aplicable.

4. Los justificantes de depósito emitidos por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto conservarán su validez y su código de identificación originario hasta la fecha de su cancelación.

Disposición transitoria segunda. *Depósitos en régimen de concierto.*

Los regímenes especiales de concierto concedidos hasta la fecha de entrada en vigor de este decreto mantendrán su vigencia con independencia de que se ajusten o no a las condiciones exigibles en la presente disposición. No obstante, deberán regirse por lo en el mismo dispuesto en cuanto a sus sistemas de gestión, obligaciones y causas de extinción.

Disposición final primera.

Se faculta al conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras para dictar, en el ámbito de sus competencias, las normas necesarias para el desarrollo y aplicación de este decreto.

Disposición final segunda.

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

Anexos I a V

(Anexos omitidos)

Información relacionada

- Téngase en cuenta que la Ley 18/2008, de 29 de diciembre. Ref. BOE-A-2009-4448 queda derogada, con efectos de 13 de agosto de 2012, por la disposición derogatoria 1 de la Ley 8/2012, de 29 de junio. Ref. BOE-A-2012-11415.
- Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Ref. BOE-A-1992-26318 y la Ley 11/2007, de 22 de junio. Ref. BOE-A-2007-12352 quedan derogadas, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la disposición derogatoria única 2.a) y b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.

§ 13

Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 53, de 18 de marzo de 2010
Última modificación: 15 de septiembre de 2023
Referencia: DOG-g-2010-90255

El Decreto 262/2007, de 20 de diciembre, por el que se aprobaron las normas del hábitat gallego, pretendía establecer unas condiciones de habitabilidad de las viviendas acordes con la evolución de la sociedad actual.

Sin embargo, la experiencia de los últimos años demuestra que su aplicación práctica supuso una serie de problemas e inconvenientes que aconsejan la reelaboración de dicho decreto.

Es competencia de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras establecer las condiciones mínimas que deben cumplir las viviendas para ser consideradas habitables. La Comunidad Autónoma de Galicia, en el año 1989, elaboró por primera vez unos estándares mínimos de habitabilidad que debían cumplir las viviendas. Dichos estándares fueron recogidos mediante la aprobación del Decreto 240/1989 en que se suprimía la obligatoriedad de obtener la cédula de habitabilidad y se establecían las condiciones mínimas de habitabilidad que debían reunir las viviendas en el ámbito de la comunidad autónoma.

El objetivo de la reglamentación en materia de habitabilidad de vivienda es dar respuesta a estas exigencias así como a las nuevas demandas de la sociedad y garantizar, al mismo tiempo, que se satisfaga el derecho constitucional que todo ciudadano tiene a habitar en una vivienda digna. De hecho, las adecuadas condiciones de las viviendas inciden de forma significativa en la calidad de vida de los ciudadanos.

Los estándares mínimos que configuran el umbral de habitabilidad deben establecerse atendiendo a la evolución de la sociedad que demanda unos nuevos modos de habitar las viviendas más acordes con el tiempo actual. Estos estándares han de favorecer la flexibilidad en la configuración de las viviendas de forma que posibiliten su variación a lo largo de la vida útil de las viviendas, permitiendo dar respuesta a las cambiantes necesidades de sus moradores.

Por otra parte, no se debe olvidar el elevado porcentaje sobre los recursos de que disponen los ciudadanos que deben ser destinados a la adquisición o alquiler de su vivienda. Por estos motivos la legislación debe buscar un equilibrio entre los limitados recursos y los requisitos que deben cumplir las viviendas. La nueva normativa de habitabilidad intenta llegar a este compromiso y por eso se moderan los estándares de superficies mínimas establecidas por la anterior reglamentación.

Si bien en las viviendas resultan deseables superficies lo más holgadas posible, la normativa debe establecer los requisitos mínimos de habitabilidad de las viviendas evitando

imponer unas exigencias que excedan las necesidades reales de los futuros ocupantes de las viviendas, ya que son éstos quienes, al fin y al cabo, deberán afrontar el coste final del sobredimensionamiento de las mismas.

El ajuste de los estándares de dimensiones mínimos que esta normativa contempla intenta también compatibilizarlos con las limitaciones de superficies máximas establecidas a nivel estatal por la reglamentación de viviendas protegidas, permitiendo la flexibilidad precisa para cubrir las necesidades de los ciudadanos en lo relativo al número de dormitorios y características de estos.

Siendo conscientes de la gran cantidad de nueva normativa que en estos últimos tiempos fue surgiendo en relación con el sector de la construcción de viviendas, el presente decreto pretende limitarse estrictamente a la regulación de las exigencias mínimas de habitabilidad, acotando su campo de competencia, y dejando para la normativa sectorial la reglamentación de asuntos que, si bien se consideran de extraordinaria importancia, se encuentran fuera del ámbito que una normativa de habitabilidad de viviendas debe regular. Tal es el caso de las exigencias constructivas, reciclaje de aguas residuales, ahorro energético, protección frente a las posibles emanaciones de gas radón, etc.

Estas cuestiones deben regularse, con la profundidad requerida, por su propia normativa técnica, existente o futura, que tendrá que dar la oportuna respuesta a los nuevos requerimientos en función de las posibilidades que la innovación técnica ofrezca.

Mención especial merece el tema de la relación de la normativa de habitabilidad con la legislación urbanística. Este fue uno de los aspectos de la normativa anterior que resultó más cuestionado por la sociedad gallega. El proceso de construcción de las viviendas no se inicia cuando se redacta el proyecto de los edificios, sino que comienza ya desde el momento en que se diseña la ciudad mediante la redacción del planeamiento que establece la ordenación detallada de la misma. La normativa de habitabilidad no puede establecer determinaciones que impidan el desarrollo real de la ordenación diseñada y aprobada mediante las oportunas figuras de planeamiento. Por estos motivos, se eliminan en esta normativa todos aquellos aspectos que pudieran hacer inviable la materialización de las determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico adecuadamente aprobado.

Por otra parte, es el planeamiento urbanístico el que debe establecer, tras el minucioso análisis del territorio y la evaluación de las distintas alternativas de ordenación, las condiciones de los espacios exteriores en los que se implantarán las edificaciones residenciales. Por lo tanto, corresponde al planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del área a desarrollar, definir las condiciones en las que las viviendas deben abrirse a dichos espacios.

Por estos motivos, la presente normativa se remite a dicho planeamiento, vigente o el que vaya a ser aprobado en el futuro, para reglamentar las condiciones de vivienda exterior.

Es necesario que la normativa urbanística establezca, para los nuevos planeamientos que diseñen la ordenación detallada de las edificaciones a construir, unas exigencias que garanticen la apertura de las estancias de las viviendas a espacios exteriores, públicos o privados, de calidad. Las dimensiones de dichos espacios y la separación entre edificaciones deberán estar de acuerdo con las alturas y configuración de los edificios que los conforman. Asimismo, corresponde al planeamiento urbanístico, en función de las características del territorio sobre el que se proyecta la nueva ordenación, determinar las condiciones de soleamiento que deben tener las edificaciones con uso residencial.

Se eliminan de la presente normativa todas las exigencias relativas a la composición arquitectónica y reglamentación de vuelos que no inciden en la habitabilidad de las viviendas y cuya regulación corresponde también al planeamiento urbanístico.

Resulta evidente que la importancia de la rehabilitación de viviendas no hará sino aumentar en los próximos años. Por estos motivos, las administraciones públicas deben potenciarla y favorecerla, no sólo por el valor que tiene como instrumento de preservación de nuestro rico patrimonio edificado sino también por constituir un elemento esencial en las estrategias de sostenibilidad, ya que implica la recuperación y puesta en valor de los recursos existentes.

La normativa de habitabilidad no puede entrar en conflicto con la conservación del patrimonio ni debe establecer procedimientos de control que dificulten o paralicen los procesos de rehabilitación incrementando los inconvenientes burocráticos en el siempre

complicado proceso de obtener una licencia para actuaciones que intervengan sobre el patrimonio construido.

Por estos motivos, en el terreno de la rehabilitación de viviendas, se flexibilizan las condiciones para compatibilizar los requerimientos de habitabilidad de viviendas con los de protección del patrimonio.

El presente decreto reduce las exigencias normativas en aquellos aspectos en los que la protección del patrimonio debe prevalecer y que anteriormente suponían la exigencia de recurrir a un complicado y largo proceso de autorización que en muchas ocasiones desalentaba a los promotores de dichas actuaciones, alejándolos de su intención original de rehabilitar.

Se simplifica también el proceso de autorización de las excepciones al cumplimiento de determinados aspectos de la normativa, potenciando el papel de los municipios en aras de racionalizar y simplificar el procedimiento para la obtención de las licencias, garantizando al mismo tiempo el cumplimiento de la presente normativa.

Para coordinar los criterios sobre excepcionalidad del cumplimiento de la normativa por parte del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS) se arbitran dos procedimientos:

El primero, en el caso de actuaciones de rehabilitación en conjuntos históricos o núcleos rurales, permite a los ayuntamientos proponer a la consellería un documento que establezca excepciones al cumplimiento de la normativa de habitabilidad atendiendo a las características específicas del conjunto histórico o núcleo en cuestión. No se exige, como se hacía en la anterior normativa, la elaboración de una ficha individualizada por edificios que, en la práctica, hacía inviable la tramitación de un documento similar sin redactar un Plan especial. Esta exigencia de la anterior normativa determinó que, desde su aprobación, no se haya tramitado ningún anexo de habitabilidad a los planes especiales en todo el ámbito de la Comunidad Autónoma gallega.

El segundo procedimiento consiste en establecer los mecanismos de supervisión y control de las actuaciones de excepcionalidad por parte del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, que implican la posibilidad de que dicho organismo, después de oído el Comité Asesor de Habitabilidad, pueda elaborar y difundir, con carácter orientativo, propuestas al respecto de los criterios a seguir sobre la normativa de habitabilidad de aplicación en los trámites de excepcionalidad que tramiten los ayuntamientos. Para garantizar la correcta y homogénea aplicación de dichos criterios en el ámbito de la comunidad, los ayuntamientos deberán remitir periódicamente al IGVS los informes justificativos de las excepciones al cumplimiento de la normativa de habitabilidad aprobadas por ellos.

Por otra parte, se reducen las exigencias normativas en actuaciones de rehabilitación de escasa entidad, evitando que el particular tenga que escoger entre proceder a la redistribución total de las viviendas o descartar la rehabilitación. En estos casos, sólo se exige que las reformas previstas no deterioren las condiciones de habitabilidad de la vivienda preexistente.

Finalmente, a la vista de los problemas de inseguridad jurídica generados en la aplicación práctica de la anterior normativa, el presente decreto busca una mayor claridad en su interpretación técnica. Esto redundará en una mayor eficacia en la gestión administrativa de los proyectos y una mayor seguridad jurídica para todos los agentes que intervienen en el proceso constructivo. Con este objetivo, en la presente normativa se aclaran los conceptos, se precisan las definiciones y se establecen tolerancias dimensionales que permitan el cumplimiento normativo de la obra ejecutada incorporando las variaciones que puedan surgir durante el proceso constructivo.

En virtud de lo anterior, a propuesta del conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, oído el Consejo Consultivo de Galicia y después de la deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día cuatro de marzo de dos mil diez,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. El presente decreto tiene por objeto establecer las condiciones de habitabilidad aplicables a las viviendas en edificaciones de nueva construcción, así como regular los requisitos que deben cumplir las obras de rehabilitación u obras de ampliación de edificaciones existentes, con el fin de que las viviendas objeto de dichas obras alcancen unas condiciones mínimas de habitabilidad.

En los casos previstos en el apartado anterior se entiende por condiciones de habitabilidad los requisitos funcionales que deben reunir las edificaciones para que puedan ser destinadas al uso de vivienda.

2. El presente decreto incorpora en su anexo I las normas de habitabilidad de viviendas (NHV-2010) que se aprueban mediante esta disposición.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Todas las viviendas de nueva construcción, así como las que sean objeto o resultado de obras de ampliación o rehabilitación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia deberán cumplir las determinaciones recogidas en el presente decreto.

Artículo 3. *Definiciones.*

A los efectos de lo previsto en este decreto, se establecen las siguientes definiciones:

A) Vivienda exterior: es aquella vivienda que cumple las determinaciones del planeamiento o, en su defecto, del presente decreto en lo que respecta a las condiciones que deben reunir los espacios exteriores a través de los que ventilen e iluminen determinadas estancias de las viviendas.

B) Edificaciones de nueva construcción: son aquellas edificaciones que se construyan en solares vacíos. No serán consideradas edificaciones de nueva construcción aquellas construcciones levantadas sobre un solar en el que haya existido una edificación cuya fachada se conserva, aunque se produzca el vaciado de la edificación original.

C) Actuaciones de innovación tipológica y constructiva: a los efectos de este decreto, se considerarán actuaciones de innovación tipológica y constructiva aquellas actuaciones que tengan por objeto la construcción de viviendas nuevas que, por las especiales características de los futuros usuarios de las mismas, requieran una respuesta alternativa a los modelos tradicionales de utilización de las viviendas y/o contemplen la utilización de materiales y soluciones constructivas innovadoras, diferentes de los sistemas habitualmente empleados en la construcción de edificios o viviendas.

D) Solar residual: se entiende por solar residual aquel solar que cumple las dos condiciones siguientes:

1. Resulta imposible incrementar su superficie mediante la agregación de las parcelas contiguas por alguna de las siguientes causas:

a) No lo permite la legislación sectorial, de protección de patrimonio o urbanística.

b) Las parcelas contiguas están ya edificadas.

2. Su superficie o dimensiones no permiten el cumplimiento íntegro de las determinaciones de estas normas cuando:

a) La configuración del solar no permita la condición de vivienda exterior, ya que es imposible que la estancia mayor y otra pieza vividera den a la fachada o espacio exterior.

b) La superficie edificable del solar, descontando la superficie de las escaleras y elementos comunes del edificio, no permite la construcción de una vivienda por planta de superficie útil mayor o igual a 50 m^2.

CAPÍTULO II

Coordinación con el planeamiento

Artículo 4. *Coordinación con el planeamiento.*

1. A los efectos previstos en el artículo 43.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG), los instrumentos de ordenación urbanística contendrán una memoria justificativa de su adecuación a las presentes normas.

2. El planeamiento que determine la nueva ordenación detallada de suelos en los que se contemple el uso residencial deberá establecer los requisitos que deben cumplir las viviendas para tener la condición de vivienda exterior y adoptar las medidas necesarias para garantizar el idóneo soleamiento de las viviendas.

En estos suelos, para que una vivienda tenga la condición de vivienda exterior, deberá garantizarse qué determinadas estancias de las viviendas tengan iluminación y ventilación directa a través de espacios exteriores de calidad, públicos o privados, que deberán ser recogidos cómo tales en el planeamiento.

El planeamiento deberá establecer las características y dimensiones de estos espacios y se deberá justificar como mínimo:

a) Que la configuración y dimensiones del espacio guarde una adecuada relación con la altura de las edificaciones que lo conforman.

b) Que se respeten unas distancias mínimas de luces rectas, a establecer por el planeamiento, en función de las alturas de las edificaciones enfrentadas.

c) Que se garantice la continuidad espacial y de diseño de los dichos espacios, aunque el desarrollo de estos sea realizado por personas propietarias diferentes.

d) Que las dimensiones de estos espacios no resulten inferiores a las exigibles según punto A.1.1 del anexo I de este decreto para los suelos sin planeamiento.

Justificadamente, a efectos del cumplimiento de la condición de vivienda exterior, el planeamiento o el anexo de habitabilidad a que hace referencia el artículo 19 de este decreto podrán identificar como espacio exterior de calidad determinados espacios libres –públicos o privados– que no cumplan con las condiciones anteriores.

Por lo menos la estancia mayor y otra pieza vividera, cuando la vivienda cuente con más de una estancia, deberán tener iluminación y ventilación directa a través de los citados espacios exteriores de calidad. El planeamiento podrá establecer la posibilidad de que el resto de las estancias de las viviendas, o alguna de ellas, pueda tener iluminación y ventilación a través de patios de parcela cuyas características y dimensiones vendrán reguladas en el planeamiento y que, como mínimo, deberán respetar las determinaciones establecidas en el anexo I de este decreto para los patios de parcela.

Una vez aprobado el planeamiento, cualquier vivienda que cumpla sus determinaciones tendrá la condición de vivienda exterior a los efectos del dispuesto en el punto A.1 del anexo I de las normas NHV-2010.

3. En suelos con planeamiento que prevea la ordenación detallada aprobada con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas, las condiciones de vivienda exterior serán las reguladas por el dicho planeamiento de acuerdo con el dispuesto en el punto A.1 del anexo I de las normas NHV-2010.

En estos suelos, la modificación del planeamiento que implique la variación de la ordenación detallada supondrá la necesidad de establecer la condición de vivienda exterior de acuerdo con el dispuesto en el punto 2 de este artículo. Las dichas condiciones podrán, si así se estima oportuno, coincidir con las establecidas en el planeamiento que se modifica.

Artículo 5. *Verificación de su cumplimiento.*

1. Los proyectistas, de acuerdo con el artículo 6.1º.4 del Real decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código técnico de la edificación, deberán incorporar en la memoria de sus proyectos una memoria específica sobre el cumplimiento de las normas reguladas en el presente decreto.

2. Los ayuntamientos verificarán que los proyectos para los que se solicita licencia cumplen con la presente normativa.

Artículo 6. *Comité Asesor de Habitabilidad.*

1. El Comité Asesor de Habitabilidad, creado por el Decreto 262/2007 y desarrollado por las órdenes de 7 de abril y de 27 de junio de 2008 de la Consellería de Vivienda y Suelo, es un órgano consultivo adscrito a la consellería con competencias en materia de vivienda, para los asuntos referentes a la habitabilidad de las viviendas en el ámbito de la comunidad autónoma.

2. En cuanto a su composición, estará integrado por los siguientes miembros, con voz y voto:

a) Presidente/a.
b) Vicepresidente/a.
c) Vocales.

Con voz pero sin voto:

d) Secretario/a.

Su composición se ajustará al principio de distribución equilibrada por sexos, procurando una representación proporcionada entre hombres y mujeres.

3. Ejercerá con carácter general las siguientes funciones:

a) Emitir informes, dictámenes y cualquier otro tipo de pronunciamiento, por requerimiento de la consellería con competencias en materia de vivienda, en las materias de habitabilidad.

b) Emitir informe sobre los criterios de interpretación de las normas de habitabilidad, cuando sea solicitado por el IGVS.

c) Emitir informe sobre la procedencia de excepcionar el cumplimiento de la normativa de habitabilidad en las actuaciones de innovación tipológica y constructiva.

CAPÍTULO III

Normas de habitabilidad para viviendas en edificaciones de nueva construcción

Artículo 7. *Viviendas en edificaciones de nueva construcción.*

1. Las viviendas que se construyan en edificaciones de nueva construcción, localizadas en cualquier clase de suelo, deberán alcanzar las condiciones idóneas de habitabilidad y contar con un trastero como elemento anexo inseparable de estas.

Se entiende que las viviendas alcanzan las adecuadas condiciones de habitabilidad cuando éstas, sus anexos y la edificación de la que forman parte, cumplen con las determinaciones establecidas en el anexo I de este decreto (normas NHV-2010) o con las determinaciones del anexo de habitabilidad a los planes especiales a las que se hace referencia en el capítulo VI cuando el solar esté emplazado en un ámbito de planeamiento con anexo de habitabilidad aprobado de acuerdo con el mencionado capítulo.

2. No obstante lo indicado en el párrafo anterior, para las viviendas proyectadas en solares residuales definidos en el artículo 3.º podrá solicitarse la excepción al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el anexo I de acuerdo con los criterios y respetando los límites establecidos en el anexo II de este decreto.

Asimismo, podrá solicitarse o acogerse, siguiendo el trámite establecido en el capítulo V, la no aplicación del punto B.2.6 del anexo I de esta norma, relativo a garajes colectivos, cuando las condiciones del solar hagan inviable la aplicación de sus determinaciones.

CAPÍTULO IV

Normas de habitabilidad para viviendas objeto de actuaciones de rehabilitación o ampliación en edificaciones y viviendas existentes

Artículo 8. *Actuaciones en edificios existentes.*

A los efectos de este decreto, y con objeto de determinar la aplicación de las normas NHV-2010 a las actuaciones previstas en este capítulo, se establecen los siguientes tipos de actuaciones en edificios existentes:

A. Obras de rehabilitación, que pueden ser:

A.1. Obras de adecuación estructural: son las obras que tienen por objeto proporcionar al edificio seguridad constructiva garantizando su estabilidad y resistencia mecánica.

A.2. Obras de adecuación funcional de edificio: son las obras que afectan a los elementos comunes de la edificación y que tienen por objeto proporcionar al edificio mejores condiciones en lo relativo a los requisitos básicos del Código técnico de la edificación o mejorar sus condiciones de accesibilidad y que no están incluidas en ninguno de los otros apartados de este artículo.

A.3. Obras de adecuación funcional de vivienda: son obras realizadas en el interior de una vivienda existente que tienen por objeto proporcionar a ésta mejores condiciones en lo relativo a los requisitos básicos del Código técnico de la edificación sin alterar su distribución interior.

El incremento del ancho de los tabiques para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas desde el punto de vista de protección contra la humedad, aislamiento térmico o aislamiento acústico no se considerará que altera la distribución de las viviendas existentes.

Tampoco se considerará variación de la distribución de las viviendas la apertura de huecos en sus tabiques, la supresión de alguno de los existentes ni la sustitución de la cubierta de la edificación.

A.4. Obras de remodelación de edificio: son aquellas obras que tienen por objeto alcanzar alguno de los siguientes resultados:

A.4.1. Variar los límites de las viviendas existentes dentro de los límites de la edificación original. Se excluyen de este apartado las actuaciones de ampliación de viviendas definidas en el punto B.2 de este artículo.

A.4.2 Variación del número de viviendas existentes dentro de los límites de la edificación original.

A.4.3. Ejecución de vaciados que impliquen la eliminación o sustitución, total o parcial, de la estructura del suelo que afecte a dos o más viviendas. Las obras tendrán esta consideración, aunque el proyecto contemple la reconstrucción de los tabiques delimitadores de las viviendas en la misma posición original y/o se reutilicen los elementos estructurales que se pudieron desmontar.

A.4.4. Creación de nuevas viviendas adecuando al uso de vivienda espacios existentes en la edificación original que anteriormente no tenían dicho uso.

A.5. Obras de remodelación de vivienda: son aquellas que, realizadas dentro de los límites de la vivienda original, tienen por objeto la variación de la distribución interior de ésta para adecuarla a las necesidades de los usuarios, mejorar las condiciones relativas a los requisitos básicos del Código técnico de la edificación o mejorar sus condiciones de accesibilidad.

B. Obras de ampliación, pueden ser de dos tipos:

B.1. Obras de ampliación de edificio: son obras que incrementan la superficie construida del edificio fuera del volumen original del mismo.

B.2. Obras de ampliación, de vivienda: son obras que incrementan la superficie útil de una vivienda existente mediante la incorporación a la vivienda de espacios existentes dentro de los límites de la edificación original y que anteriormente no tenían el uso de vivienda.

Artículo 9. *Condiciones generales aplicables a las actuaciones de rehabilitación y ampliación de edificios y viviendas existentes.*

1. Las obras de rehabilitación o ampliación de edificios y viviendas existentes deberán cumplir, en los términos establecidos en los artículos siguientes del presente capítulo, con las determinaciones de las normas NVH-2010 de este decreto o con las determinaciones del anexo de habitabilidad al Plan especial al que se hace referencia en el capítulo VI si el edificio está emplazado en un ámbito de planeamiento con anexo de habitabilidad aprobado de acuerdo con el mencionado capítulo.

2. En cualquier caso, en las actuaciones reguladas en el presente capítulo, no será exigible:

a) El cumplimiento de aquellas determinaciones del anexo I al presente decreto (normas NHV-2010) que resulten incompatibles con el cumplimiento de las determinaciones de la normativa de protección del patrimonio.

b) Las condiciones establecidas en la letra B del anexo I de este decreto cuando la edificación en cuestión esté incluida en áreas reguladas por instrumentos urbanísticos de protección, incluidos los catálogos, que regulen dichos aspectos.

3. Para poder acogerse, según lo indicado en los distintos artículos de este capítulo, al trámite de excepción regulado en el capítulo V, será preciso justificar la imposibilidad del cumplimiento estricto de todas las determinaciones aplicables según el tipo de actuación de que se trate.

Artículo 10. *Obras de adecuación estructural.*

A las obras de adecuación estructural no les será exigible el cumplimiento de las normas NHV-2010.

Artículo 11. *Obras de adecuación funcional de edificios.*

1. A las obras de adecuación funcional del edificio no les será exigible el cumplimiento de las normas NHV-2010, salvo que alteren sustancialmente la distribución de los elementos comunes del edificio. En este caso serán de aplicación exclusivamente a la parte del edificio afectado por las obras.

2. Se entiende que las obras alteran sustancialmente la distribución de los elementos comunes del edificio cuando:

a) Se varíe la posición de la escalera.

b) Se varíen las dimensiones y características de los patios que sirven de iluminación y ventilación a las estancias de las viviendas.

c) Se instale un nuevo ascensor, se elimine uno existente o se modifique su posición en el edificio.

3. En cualquiera caso, cuando les sean de aplicación, podrá solicitarse o acogerse a la no aplicación de algunas de las determinaciones de estas normas o del anexo de habitabilidad siguiendo el procedimiento de excepcionalidad establecido en el capítulo V, de acuerdo con la regulación de los criterios y con los límites establecidos en el anexo II de este decreto.

Artículo 12. *Obras de adecuación funcional de viviendas.*

A las obras de adecuación funcional de viviendas no les será exigible el cumplimiento de las normas NHV-2010.

Artículo 13. *Obras de remodelación de edificios.*

1. Las obras de remodelación de edificios deberán cumplir con las determinaciones de las NHV-2010 o con las del anexo de habitabilidad aprobado de acuerdo con el trámite regulado en el capítulo VI.

2. Esta exigencia queda limitada a las viviendas objeto de las obras. También será de aplicación a los elementos comunes del edificio en los casos en los que se altere

sustancialmente la distribución de los elementos comunes del edificio según lo dispuesto en el artículo 11.º punto 2.

3. Cuando la remodelación del edificio implique el incremento de viviendas existentes en las plantas ubicadas por encima de la tercera, a contar desde la del nivel de acceso al edificio, será preciso garantizar que el acceso a dichas plantas se realice a través de un ascensor.

4. Justificadamente podrá solicitarse la no aplicación de algunas de las determinaciones de las NHV-2010 o del anexo de habitabilidad al Plan especial siguiendo el procedimiento de excepcionalidad establecido en el capítulo V, de acuerdo con la regulación de los criterios y con los límites establecidos en el anexo II de este decreto.

Artículo 14. *Obras de remodelación de viviendas.*

1. En las obras de remodelación de vivienda, cuando la rehabilitación proyectada de la vivienda no incremente el número de estancias existentes en esta, les serán exigibles las siguientes condiciones:

a) Que la vivienda cuente con un espacio reservado para cocinar en el que exista la posibilidad de instalar una cocina, frigorífico, encimera de 1,20 m × 0,60 m, y cuente con la instalación de un fregadero y la preinstalación precisa para conectar directamente un aparato para lavar ropa.

b) Que la vivienda cuente con uno cuarto de baño cerrado e independiente del resto de las dependencias de la vivienda en la que exista, por lo menos, un lavabo, un inodoro y una ducha o bañera.

c) Que la vivienda cumpla las condiciones de los siguientes puntos del anexo I de las normas NHV-2010:

A.1.1 Condiciones de vivienda exterior.
A.1.2 Iluminación, ventilación natural y relación con el exterior.
A.2.1 Condiciones de acceso e indivisibilidad de las viviendas.
A.3.1 Alturas libres mínimas.
A.4 Dotación mínima de instalación de la vivienda.

2. Cuando las obras de remodelación impliquen el incremento del número de estancias existentes, la vivienda deberá cumplir con las determinaciones de la letra A del anexo I de este decreto o con las determinaciones del anexo de habitabilidad a que se hace referencia en el capítulo VI, en caso de que el edificio se encuentre en un ámbito de planeamiento con anexo de habitabilidad aprobado de acuerdo con el dispuesto en el mencionado artículo.

3. En las actuaciones de remodelación de viviendas contempladas en los números anteriores de este artículo, cuando se pueda justificar la imposibilidad del cumplimiento de las determinaciones exigibles de las normas NHV o del anexo de habitabilidad, podrá solicitarse o acogerse a la no aplicación de algunas de las determinaciones antes indicadas, siguiendo el procedimiento de excepcionalidad establecido en el capítulo V, de acuerdo con los criterios y respetando los límites establecidos en el anexo II de este decreto.

Artículo 15. *Obras de ampliación de edificios o viviendas.*

1. En las obras de ampliación de edificios y en las obras de ampliación de viviendas será preciso cumplir con las determinaciones de las normas NHV-2010 o de los anexos de habitabilidad a los que se hace referencia en el capítulo VI, exclusivamente en la parte ampliada del edificio o de la vivienda.

2. En las obras de ampliación de edificios, será preciso instalar un ascensor en el edificio cuando éste carezca de él, se creen nuevas viviendas y la puerta de acceso a éstas esté situada por encima de la tercera planta desde el nivel de acceso del edificio.

3. En las obras de ampliación de edificios y las obras de ampliación de viviendas se podrá solicitar o acogerse a la no aplicación de algunas de las determinaciones de las NHV-2010 o del anexo de habitabilidad siguiendo el procedimiento de excepcionalidad establecido en el capítulo V, de acuerdo con la regulación de los criterios y con los límites establecidos en el anexo II de este decreto.

CAPÍTULO V

Trámite de excepción

Artículo 16. *Excepcionalidad del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad reguladas en este decreto.*

1. Podrán solicitar a través de los ayuntamientos o acogerse a la excepción del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en este decreto las personas promotoras de las actuaciones de rehabilitación o de ampliación de edificios o viviendas existentes construidos al amparo de la normativa de habitabilidad anterior a este decreto.

Las determinaciones de la normativa de habitabilidad que puedan ser exceptuadas de cumplimiento y los límites y condiciones para autorizar dicha excepción se recogen en el anexo II de este decreto.

2. Cuando el título habilitante de naturaleza urbanística para la realización de las obras sea lo de licencia municipal, conforme a LSG, la solicitud de excepcionalidad podrá tramitarse previamente a la solicitud de licencia de obras o conjuntamente con ella.

3. En el supuesto previsto en el punto anterior, la tramitación de la solicitud ante el ayuntamiento se iniciará con su presentación por parte de la persona promotora de la actuación, acompañada de la siguiente documentación mínima:

a) Anteproyecto, proyecto básico o proyecto básico y de ejecución elaborado por técnico/a competente y visado por el colegio profesional, si procede, que recoja el estado actual de la edificación, o el plano del solar en los casos a los que hace referencia el artículo 7 y la propuesta de intervención.

b) Memoria elaborada por la persona autora del proyecto en la que se recoja la relación detallada de las determinaciones de las presentes normas que se incumplen en este y la justificación de los motivos que imposibiliten o aconsejen su incumplimiento.

4. El procedimiento se ajustará a las normas generales establecidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El Ayuntamiento resolverá y notificará en el plazo máximo de tres meses sobre la autorización de la excepcionalidad a la vista del informe elaborado por el/la técnico/a municipal competente. La resolución deberá estar convenientemente motivada y en ella deberán indicarse expresamente las condiciones de las NHV-2010 cuyo cumplimiento se exceptúa y aquellas otras para las que, figurando en la solicitud presentada, no se considera justificado autorizar la excepcionalidad a su cumplimiento. Ante la falta de resolución expresa, las personas interesadas podrán entender estimadas por silencio administrativo sus solicitudes. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación urbanística.

5. Cuando el título habilitante sea la comunicación previa, no se exigirá la tramitación de un previo procedimiento de autorización de la excepcionalidad, sino que en la documentación que debe acompañar a la comunicación previa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 146 de la LSG, la persona promotora incluirá en la descripción técnica de las características del acto de que se trate o, en su caso, en el proyecto técnico legalmente exigible, la justificación de la excepción a la normativa de habitabilidad a la que se acoge, justificando que cumple con sus requisitos en los términos del anexo II y que la solución adoptada procura el mayor cumplimiento posible de las determinaciones establecidas en el anexo I como normas generales.

Artículo 17. *Propuestas de criterios a seguir elaboradas por el IGVS.*

1. Para garantizar la labor de coordinación de criterios y la correcta y uniforme aplicación de los mismos por las entidades locales, el IGVS podrá, oído el Comité Asesor de Habitabilidad, elaborar y difundir, con carácter orientativo, propuestas al respecto de los criterios a seguir a la hora de resolver las solicitudes de excepción en el cumplimiento de estas normas.

2. A los mismos efectos del punto anterior, los ayuntamientos deberán remitir semestralmente a la Dirección General del IGVS la relación de expedientes de excepcionalidad tramitados, que incluirá:

a) La solicitud de excepcionalidad junto con la documentación que la acompaña.
b) La resolución emitida por el ayuntamiento.

El IGVS podrá reclamar a los ayuntamientos y con relación a dichos expedientes, la documentación complementaria que estime oportuna.

Artículo 18. *Actuaciones promovidas directamente por la Xunta de Galicia o sus organismos.*

Cuando la actuación sea promovida por alguna consellería de la Xunta de Galicia, por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o por cualquier otro organismo de la comunidad autónoma, la solicitud de excepción será tramitada ante el propio IGVS, quien resolverá sobre la autorización de excepcionalidad a la vista del informe elaborado por sus servicios técnicos, sin perjuicio de la necesidad de obtener la preceptiva licencia municipal emitida por el ayuntamiento correspondiente.

CAPÍTULO VI

Los anexos de habitabilidad

Artículo 19. *Los anexos de habitabilidad.*

1. Los ayuntamientos podrán redactar un documento complementario a los planes urbanísticos o a los planes especiales, denominado anexo de habitabilidad, en el que se establezcan condiciones de habitabilidad distintas de las recogidas en este decreto para las viviendas ubicadas en el ámbito del plan o en una zona específica del dicho ámbito.

El cumplimiento de las determinaciones recogidas en el citado anexo de habitabilidad supondrá que se cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad para la obtención de la licencia de obra y para el trámite de comunicación previa sin que sea preciso cumplir con las determinaciones establecidas en este decreto.

2. Los anexos de habitabilidad podrán tramitarse, exclusivamente, con los siguientes objetivos:

a) En aquellas áreas del ámbito urbano o rural en las que se establezca algún grado de protección para las edificaciones de viviendas en ellas incluidas cuando se considere que el cumplimiento estricto de las normas establecidas en este decreto entra en contradicción con la preservación de los valores que justificaron el establecimiento de dicha protección.

b) Cuando existan motivos urbanísticos o derivados de la necesidad de protección del patrimonio que justifiquen la necesidad de modificar o eliminar las determinaciones establecidas en las NHV relativas, exclusivamente, a las condiciones de protección de vistas desde las calles, plazas y espacios libres públicos.

En estos casos, el anexo de habitabilidad identificará las parcelas o delimitará las zonas en las que se modifiquen o supriman las determinaciones relativas la protección de vistas desde las calles, plazas y espacios libres públicos recogidas en las NHV-2010 aplicables las viviendas que resulten de actuaciones de rehabilitación o ampliación de edificios y de viviendas existentes, de acuerdo con el artículo 8.

c) También podrán redactarse anexos de habitabilidad en ámbitos que afecten a la totalidad o a una parte del suelo urbano con el exclusivo fin de identificar los espacios que tendrán la consideración de espacios exteriores a los efectos del cumplimiento de las condiciones de vivienda exterior establecidas en las NHV-2010.

3. Los citados anexos de habitabilidad deberán contar con una memoria en la que se justifiquen sus determinaciones y la conveniencia de variar los estándares de habitabilidad establecidos en este decreto.

Cuando el objetivo del anexo de habitabilidad sea el indicado en el apartado c) del punto 2 anterior, en el citado anexo de habitabilidad deberá determinarse el umbral mínimo de habitabilidad (UMH) requerido para que las viviendas y edificios consigan las condiciones mínimas de habitabilidad. En cualquiera caso, deberá:

a) Establecer las condiciones que deben reunir las viviendas para tener la consideración de vivienda exterior.

b) Recoger los espacios, públicos o privados, que se consideran espacios exteriores y por lo tanto susceptibles de ser utilizados para la iluminación y ventilación de las estancias los efectos de garantizar las condiciones de vivienda exterior.

c) Determinar las dimensiones mínimas, existentes o futuras, de los patios interiores.

d) Establecer los estándares mínimos de accesibilidad de las edificaciones.

e) Establecer las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en el ámbito de aplicación de este anexo.

Las determinaciones de los anexos de habitabilidad podrán establecerse de forma conjunta para todo el ámbito del plan o de manera pormenorizada por zonas del mismo, manzanas o edificios.

4. Los anexos de habitabilidad podrán tramitarse conjuntamente al plan general de ordenación municipal o al plan especial correspondiente, como un documento incorporado al mismo, o bien como un documento independiente.

En cualquier caso, para la aprobación definitiva del anexo de habitabilidad, será preciso obtener el informe favorable del IGVS sobre los requisitos básicos de habitabilidad del anexo de habitabilidad. El informe deberá ser emitido en el plazo de un mes desde su petición. Transcurrido este plazo sin que haya sido emitido podrá continuarse el procedimiento de aprobación del plan o del anexo de habitabilidad.

5. Cuando el anexo de habitabilidad se tramite independientemente del plan especial de protección, será aprobado inicialmente por el órgano municipal competente y sometido la información pública, por el plazo mínimo de un mes, mediante anuncio que se publicará en el “Diario Oficial de Galicia” y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia. Al mismo tiempo, se solicitará el informe favorable indicado en el párrafo anterior al IGVS.

Una vez incluidas en el documento las correcciones oportunas derivadas de las consultas indicadas anteriormente, el órgano municipal aprobará definitivamente el documento sin que, en ningún caso, pueda considerarse aprobado por silencio administrativo.

6. Una vez aprobado el anexo de habitabilidad, podrá eximirse del cumplimiento de sus determinaciones, siguiendo el procedimiento contemplado en el capítulo V, en los mismos casos y con las mismas condiciones en los que se contempla la posibilidad de excepción del cumplimiento de las normas NHV-2010 recogidas en el anexo I de este decreto.

CAPÍTULO VII

Innovación tipológica y constructiva

Artículo 20. *Actuaciones de innovación tipológica y constructiva.*

1. Para permitir la aparición de nuevas soluciones innovadoras dirigidas a determinados colectivos específicos y/o nuevos programas funcionales, así como potenciar la creatividad arquitectónica y la investigación que dé lugar a viviendas experimentales de un alto grado de creatividad, se establecerá un trámite especial para las promociones de viviendas que contemplen soluciones de innovación tipológica y constructiva, en el campo tanto de la obra nueva como de la rehabilitación.

2. Cuando una actuación tenga entre sus objetivos alguna de las premisas indicadas en el punto anterior, las personas promotoras, tanto públicas como privadas, podrán solicitar la aplicación de un procedimiento especial de innovación tipológica y constructiva que supondrá la no aplicación íntegra de las presentes normas de habitabilidad de viviendas.

3. El procedimiento se iniciará con la presentación de una solicitud, de acuerdo con el anexo III a este decreto, dirigida a la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. En la solicitud se incluirá una memoria que recogerá como mínimo:

a) Una descripción de las características de la promoción correspondiente, que deberá incluir los planos de emplazamiento y las condiciones de la normativa urbanística de aplicación.

b) La justificación de los motivos que llevan a adoptar el procedimiento especial para la consecución de los objetivos indicados en el apartado 1 y la referencia a las medidas a adoptar para garantizar el cumplimiento de dichos objetivos.

c) La referencia a las determinaciones de las presentes normas que se propone eximir de cumplimiento, con indicación de los motivos por los que se considera justificado conceder dicha exención.

Una vez analizada dicha solicitud, el director general del IGVS resolverá sobre la procedencia de tramitar el expediente en el procedimiento especial regulado en este capítulo.

Una vez recibida la resolución de aceptación del trámite especial, el promotor dispondrá de un plazo de 6 meses para presentar en el IGVS el proyecto básico de las viviendas.

Tras analizar el proyecto, el Comité Asesor de Habitabilidad emitirá un informe relativo a la procedencia de excepcionar el cumplimiento de la normativa de habitabilidad.

A la vista del informe del Comité Asesor de Habitabilidad, el director general del IGVS dictará la resolución correspondiente sobre la autorización de la excepción del cumplimiento de la normativa de habitabilidad.

Disposición transitoria primera.

Estas normas no serán de aplicación obligada a los proyectos visados de acuerdo con la normativa anterior y para los que se solicite licencia en un plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor del presente decreto. Dichos proyectos seguirán rigiéndose por lo establecido en la normativa de habitabilidad anterior, excepto que el promotor de la actuación solicite la aplicación de las presentes normas.

Disposición transitoria segunda.

Las modificaciones que se realicen durante la fase de construcción en proyectos con licencia válida obtenida con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas, se regirán por la normativa de habitabilidad aplicable al proyecto en el momento de obtener la licencia.

Disposición transitoria tercera.

En el caso de aquellas actuaciones de construcción de viviendas o edificios de viviendas con licencia otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas cuya licencia fue anulada como consecuencia de una resolución judicial, y cuando dicha actuación pueda ser actualmente legalizable desde el punto de vista urbanístico, dichas construcciones se regirán por la normativa de habitabilidad que era aplicable al proyecto en el momento en que se solicitó la licencia anulada.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 262/2007, de 20 de diciembre, por el que se aprueban las normas del hábitat gallego, así como todas aquellas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en este decreto, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de este decreto.

Disposición final primera.

El conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, en el marco de sus competencias, podrá dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de este decreto.

Disposición final segunda.

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá, de acuerdo con la legislación vigente, adoptar las medidas oportunas para promover el conocimiento y aplicación de esta normativa.

Disposición final tercera.

Este decreto entrará en vigor transcurrido un mes desde su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

ANEXO I

Normas de habitabilidad de viviendas NHV-2010

Índice

A. Condiciones de las viviendas.

A.1 Condiciones de diseño, calidad y sostenibilidad.

A.1.1 Condiciones de vivienda exterior.
A.1.2 Iluminación, ventilación natural y relación con el exterior.

A.2 Condiciones funcionales.

A.2.1 Condiciones de acceso e indivisibilidad de las viviendas.
A.2.2 Composición y compartimentación.
A.2.3 Programa mínimo.

A.3 Condiciones espaciales y dimensionales.

A.3.1 Alturas mínimas.

A.3.1.1 Piezas en plantas piso.
A.3.1.2 Piezas en bajo cubierta.
A.3.1.3 Espacios sin altura.

A.3.2 Condiciones superficiales y lineales.

A.3.2.1 Estancias
A.3.2.2 Servicios.

Cocinas.
Cuarto de baño.
Cuarto de aseo.
Lavadero.
Tendedero.
Espacios de almacenamiento.

A.3.2.3 Espacios de comunicación.

A.4 Condiciones dotacionales de las viviendas.

A.4.1 Dotación mínima en la vivienda.
A.4.2 Equipamiento de los servicios.

A.4.2.1 Cocina.
A.4.2.2 Cuarto de baño.
A.4.2.3 Cuarto de aseo.
A.4.2.4 Lavadero.

B. Condiciones de los edificios.

B.1 Condiciones generales del edificio en relación con el espacio exterior y sus fachadas.

B.1.1 Retranqueos de la edificación.
B.1.2 Vuelos y cuerpos salientes en la edificación.
B.1.3 Patios interiores.

B.2 Condiciones de los espacios del edificio.

B.2.1 Portal.

B.2.1.1 Acceso.
B.2.1.2 Ámbito interior.
B.2.1.3 Áreas de acceso a ascensores y escaleras.

B.2.2 Escaleras.
B.2.3 Espacios de comunicación.
B.2.4 Ascensores.

B.2.5 Trasteros.
B.2.6 Garajes colectivos.

B.2.6.1 Área de acceso y espera.
B.2.6.2 Vías de circulación y distribución.
B.2.6.3 Áreas de aparcamiento.
B.2.6.4 Accesos peatonales.

B.2.7 Otros espacios comunitarios.

B.3 Instalaciones del edificio.

C. Definiciones.

A. Condiciones de las viviendas.

A.1 Condiciones de diseño, calidad y sostenibilidad.

A.1.1 Condiciones de vivienda exterior.

a) Las viviendas deberán tener la consideración de vivienda exterior. A estos efectos, las viviendas deberán cumplir con las determinaciones sobre vivienda exterior definidas por el plan relativas, como mínimo, a las condiciones de los espacios exteriores a los que podrán abrirse los huecos de ventilación e iluminación de la estancia mayor de las viviendas.

b) En caso de que no exista plan aprobado, cuando este no defina las condiciones de vivienda exterior o cuando el plan remita a la normativa de habitabilidad a determinación de las condiciones de vivienda exterior: la estancia mayor –en todos los casos– y, cuando la vivienda cuente con más de una estancia, otra estancia o la cocina –que no esté integrada en la estancia mayor– deberán tener iluminación y ventilación natural y relación con el exterior a través de:

– Calles, plazas y espacios libres públicos definidos por el plan o considerados como tales por la normativa urbanística aplicable.

– Patios de manzana o espacios libres públicos o privados donde sea posible inscribir, fuera de la proyección de los vuelos interiores, un círculo de diámetro 0,7 H, donde H será la diferencia entre la media ponderada de la altura máxima de coronación, permitida por la reglamentación urbanística aplicable a las edificaciones que conforman el dicho espacio, y la rasante del pavimento de las estancias a las que se refiere el primer párrafo de este apartado b) que iluminan y ventilan a través del dicho espacio. En los casos de ámbitos situados en conjuntos urbanos con características históricas o tradicionales o en núcleos rurales tradicionales, el diámetro del círculo indicado se reduce a 0,5 H siempre que esta medida no sea inferior a 3 metros.

– Cualquier espacio libre, público o privado –incluidos los patios de manzana o patios de parcela– identificado, a los efectos del indicado en este punto A.1.1 como espacio exterior por el plan o por el anexo de habitabilidad a lo que hace referencia el apartado c) del punto 2 del artículo 19 de este decreto.

Excepto que el planeamiento municipal aplicable determine otra cosa, el resto de piezas vivideras de las viviendas podrán tener iluminación y ventilación natural y relación directa con el exterior, bien a través de dichos espacios exteriores, o bien a través de los patios interiores previstos en el punto B.1.3.

c) Salvo que el planeamiento municipal establezca determinaciones específicas para el cumplimiento de la condición de vivienda exterior en viviendas unifamiliares –en cuyo caso se estará al dispuesto en el plan municipal– en los casos de viviendas unifamiliares y cuando se utilice el espacio libre de parcela para justificar la condición de vivienda exterior, en dicho espacio deberá poder inscribirse un círculo de diámetro no inferior a 0,5 H ni la 3 m y las luces directas de las ventanas deberán ser como mínimo de 3 m.

Si la parte opaca del elemento de cierre de la parcela que delimita este espacio no supera 1,2 m de altura sobre la cara superior del pavimento finalizado de las estancias, el espacio exterior a considerar será el resultado de agregar el espacio libre de parcela con el espacio libre –público el privado– situado más allá de dicho cierre.

A.1.2 Iluminación, ventilación natural y relación con el exterior.

a) Toda pieza vividera tendrá iluminación natural y luz directa desde el exterior a través de uno de los espacios definidos en el punto anterior o bien a través de los patios definidos en el punto B.1.3 mediante una ventana o puerta ubicada en el plano de la envolvente exterior de una superficie mínima de acristalamiento de 1/8 de la superficie útil de la planta de la pieza.

b) La altura máxima del antepecho de las ventanas, proyectadas para dar cumplimiento a las condiciones mínimas de iluminación y vistas, será de 1,10 m medidos hasta el pavimento finalizado de la pieza, con independencia de que puedan existir otros huecos de iluminación o ventilación situados a una altura superior a esta.

c) El suelo de los espacios exteriores a los que ventilen las estancias no podrá estar más de 50 cm por encima del pavimento finalizado de la estancia correspondiente.

d) Para garantizar la protección de vistas desde calles, plazas o espacios libres públicos a las piezas vivideras de las viviendas, la cara inferior del hueco en el que se alojen las ventanas y cualquier elemento transparente que se pueda situar en dicho hueco y permita la visión del interior de las piezas deberá situarse a una altura mínima de 1,80 m por encima del suelo del espacio exterior de uso público. No será preciso el cumplimiento de esta exigencia siempre que entre los espacios exteriores indicados y el cerramiento de fachada donde esté ubicada la ventana exista una franja de terreno de, al menos, 2 m de fondo de uso privativo de la vivienda.

Se permitirá que la parte inferior del hueco en el que se alojan las ventanas esté situada a menos de 1,80 metros del pavimento del espacio exterior de uso público siempre que esta parte del hueco esté cerrada con materiales opacos o translúcidos que no permitan la visión del interior de la vivienda y la ventana se sitúe por encima de esta zona, tenga apertura independiente y garantice por sí sola el cumplimiento de las exigencias de este punto A.1.2.

En los casos en los que el ayuntamiento hubiera aprobado un anexo de habitabilidad redactado con el objeto indicado en el artículo 19 de este decreto para las actuaciones de rehabilitación o ampliación de edificios o viviendas que se realicen en el ámbito de aplicación del dicho anexo, las condiciones de protección de vistas desde calles, plazas o espacios libres públicos a que hace referencia este apartado d) serán las establecidas en el citado anexo de habitabilidad.

e) Cuando la pieza vividera se ilumine a través de una terraza cubierta de profundidad superior a 2 m, la superficie mínima de iluminación natural será 1/6 de la superficie útil de la pieza. La profundidad máxima de la citada terraza en el podrá superar los 3 m y la longitud será siempre mayor o igual a su profundidad.

f) Si la iluminación natural de las piezas vivideras se efectúa a través de galerías, la superficie mínima de iluminación entre la pieza y la galería será 1/6 de la superficie útil de la pieza debiéndose mantener siempre la continuidad de la envolvente principal en la edificación.

g) La profundidad máxima de las piezas medida perpendicularmente a la fuente de iluminación natural (ventana, puerta acristalada, etc.) será de 7,50 m. Podrán alcanzarse profundidades P superiores siempre que esta dimensión sea como máximo 2,2 veces el ancho A, de modo que se cumpla la relación $P < 2{,}2\ A$, siendo la superficie mínima de iluminación natural de 1/6 de la superficie útil de la pieza.

h) En las ventanas ubicadas en los faldones de la cubierta, para que su superficie se considere computable a efectos de iluminación y ventilación, por lo menos el 75 % de esta debe cumplir las siguientes condiciones:

– La altura desde la parte inferior de la ventana hasta el pavimento rematado de la estancia no podrá ser superior a 1,20 m.

– La altura desde la parte superior de la ventana hasta el pavimento rematado de la estancia no podrá ser inferior a 2 m.

El resto de los huecos que completen la superficie mínima de iluminación exigida deberán disponerse de manera que aseguren la iluminación uniforme de la pieza.

i) La superficie real de ventilación será, como mínimo, 1/3 de la superficie mínima de iluminación de la pieza, salvo en el caso de las galerías que será como mínimo la suma de la superficie de ventilación que le corresponde a cada una de las estancias que ventilen a través de ella más una décima parte de la superficie útil de la galería.

j) En actuaciones de rehabilitación de edificios y vivienda existentes a la entrada en vigor de las Normas del Hábitat de Galicia (20.3.2008), no será exigible el cumplimiento de las determinaciones indicadas en los apartados anteriores de este punto en los siguientes casos:

– Cuando se mantengan los huecos de iluminación y ventilación existentes en obras de remodelación de viviendas y en obras de adecuación funcional de edificios.
– Cuando las determinaciones de la normativa urbanística o de protección del patrimonio no permitan su cumplimiento.
– En actuaciones de remodelación de edificios y vivienda existentes a la entrada en vigor de las Normas del Hábitat de Galicia (20.3.2008), solo será exigible el cumplimiento de las condiciones de protección de vistas indicadas en el apartado d) de este punto a la estancia mayor, en todos los casos, y a otra estancia, en caso de que la vivienda cuente con más de una estancia.

A.2 Condiciones funcionales.

A.2.1 Acceso e indivisibilidad de las viviendas.

a) La vivienda deberá tener acceso directo, a través de un anexo vinculado a ella o a través de una parcela de su propiedad –sobre la que se tenga derecho de paso– desde un espacio público o desde un espacio común del edificio o urbanización con comunicación directa con el espacio público.
b) La vivienda no puede ser paso obligado para acceder a cualquier local o parcela que no sea de uso exclusivo de ella.
c) Las dependencias que conforman las viviendas deberán estar comunicadas entre sí a través de espacios cerrados de uso exclusivo de las personas moradoras. Se exceptúan de este requisito los anexos de las viviendas.

A.2.2 Composición y compartimentación.

a) Para la aplicación de estas normas, la composición de las viviendas se estructura en estancias, servicios y espacios de comunicación.
b) El espacio de las piezas reguladas en estas normas, debe permitir la inscripción en su planta de un cuadrado base en contacto con, por lo menos, un punto del plano definido por la cara interior del cerramiento de la fachada a través de la que ilumine y ventile la pieza. A estos efectos, se entenderá que una pieza ventila e ilumina a través de una determinada fachada cuando dito pieza ventile e ilumine a través de:

– Huecos abiertos en el propio cerramiento de la fachada.
– Vuelos o cuerpos salientes de la fachada que cumplan con las condiciones indicadas en el punto B.1.2.

c) La dimensión del dicho cuadrado se establece en los apartados siguientes según cada tipo de estancia. La superficie del cuadrado podrá ser invadida por elementos puntuales que no sobresalgan más de 0,30 m de las caras del cuadrado siempre que la suma total de las superficies ocupadas en planta por los dichos elementos sea inferior a 0,15 m². Excepto en la estancia mayor, cuando existan varios estrechamientos puntuales, estos no podrán estar emplazados en lados opuestos del cuadrado.
d) Aquella área de las piezas vivideras que no cumpla el ancho mínimo establecido para cada caso, así como la superficie de las galerías que puedan existir en la pieza, no será computable a efectos de determinar el cumplimiento de la superficie mínima exigible por este decreto. El área de la pieza cuya superficie sea computable a estos efectos, no podrá estar dividida por zonas en las que no se cumpla el ancho mínimo establecido.
e) Se entenderá que se cumple el ancho mínimo exigible a la pieza, en aquella parte de esta en la que la distancia entre dos paramentos enfrentados, medida perpendicularmente a alguno de dichos paramentos, alcance el ancho mínimo exigible a la pieza.
A estos efectos, se entenderá que dos paramentos que delimitan una pieza están enfrentados si el ángulo que forman entre sí es menor de 60º Si el ángulo que forman los dos paramentos es mayor o igual a 60º no se considerarán paramentos enfrentados, por lo que no será exigible respetar entre ellos la distancia mínima establecida para paramentos enfrentados.

f) Fuera de la estancia mayor y los espacios de comunicación, el resto de las piezas de la vivienda no podrán ser paso obligado para acceder a las piezas vivideras desde el acceso de la vivienda. Si el acceso a otras estancias o a la cocina tuviera como paso obligado a estancia mayor, deberá aumentarse la superficie de esta en 2 m^2. Este incremento de superficie no será obligado en el caso en el que la cocina esté integrada en la estancia mayor y esta no sea paso obligado para ninguna otra estancia.

g) El acceso al cuarto de baño obligatorio se efectuará a través de los espacios de comunicación de la vivienda y nunca directamente desde una pieza vividera con las siguientes excepciones:

– En caso de que además del cuarto de baño obligatorio el programa de la vivienda incluya un aseo –que cuente con ducha o bañera–, el acceso a una de estas piezas deberá efectuarse a través de los espacios de comunicación de la vivienda, pudiendo accederse a la otra a través de los espacios de comunicación o a través de otra estancia. En este caso, si el acceso al baño se realiza a través de una estancia, el aseo deberá cumplir con las determinaciones establecidas en el punto A.3.2.2.

– En el caso de viviendas de dos estancias, el acceso al cuarto de baño obligatorio podrá efectuarse desde la segunda estancia, aunque la vivienda no cuente con un aseo.

– En el caso de viviendas de una estancia, el acceso al cuarto de baño podrá realizarse desde espacios comunes o a través de la estancia, siempre que el baño esté dividido en dos piezas según lo dispuesto en el punto A.3.2.2.

A.2.3 Programa mínimo.

La vivienda constará, como mínimo, de una estancia, una cocina, un cuarto de baño, un lavadero, un tendedero y un espacio de almacenamiento.

A.3 Condiciones espaciales y dimensionales de las estancias, servicios y espacios de comunicación.

A.3.1 Alturas libres mínimas.

A.3.1.1 Piezas ubicadas en plantas piso.

a) Siempre que sea compatible con el planeamiento y la normativa de protección del patrimonio cultural, la altura libre mínima entre el pavimento finalizado y techo acabado será de 2,50 m.

b) En vestíbulos, pasillos, escaleras, cuartos de baño, aseos, lavaderos, tendederos y garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima entre pavimento y techo terminados podrá disminuirse hasta 2,20 m.

c) En las restantes piezas, esta altura libre mínima de 2,20 m, podrá admitirse como máximo en el 30 % de la superficie útil de la pieza.

d) En actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas, siempre que no se modifique la posición de los forjados, podrán mantenerse las alturas existentes, aunque no se cumpla con las alturas anteriormente indicadas, salvo en el caso de cambio de uso a vivienda de locales o espacios que no tenían dicho uso, cuya altura libre mínima admisible entre pavimento y techo acabado será 2,40 m, sin perjuicio del establecido en los apartados b) y c) anteriores.

A.3.1.2 Piezas en bajo cubierta.

a) En las piezas abuhardilladas la altura mínima para el cómputo de la superficie útil a efectos de habitabilidad será de 1,80 m. El volumen mínimo que deberá tener la pieza será el resultado de multiplicar la superficie útil mínima de la pieza, indicada en las tablas 1 y 2, por la altura exigible a la pieza, de acuerdo con lo indicado en el punto A.3.1.1.

b) Por lo menos un 70 % de la superficie mínima exigible a la pieza deberá tener una altura igual o superior a 2,50 m en estancias y cocinas y a 2,20 m en aseos y baños.

c) La altura libre mínima de pasillos y vestíbulos abuhardillados que sirvan de acceso a las piezas no podrá ser inferior a 2,20 m.

d) La altura libre del espacio ocupado por el cuadrado libre de obstáculos que deberá inscribirse según lo dispuesto en el punto A.2.2 no podrá ser inferior a 1,80 m.

e) El plano que defina la altura de 1,80 m tendrá la misma consideración que un paramento vertical a los efectos del cumplimiento de la distancia mínima entre paramentos enfrentados y de emplazamiento del cuadrado base a la que se hace referencia en el punto A.2.2.

A.3.1.3 Espacios sin altura.

Los espacios residuales de la edificación cuya altura no les permita cumplir las presentes normas no computarán a efectos de habitabilidad y no formarán parte del programa mínimo de la vivienda aunque se pueda acceder a ellos.

A.3.2 Dimensiones superficiales y lineales.

A los efectos de aplicación de este decreto, la superficie útil de las piezas se determinará conforme con los criterios establecidos en la Ley de Vivienda de Galicia para el cálculo de la superficie útil de la vivienda.

A.3.2.1 Estancias.

La superficie útil mínima de cada estancia, según el número de ellas, será la de la tabla siguiente:

Tabla 1. Superficie de las estancias

N.º estancias	1	2	3	4	5	> 5
Superficie E1 (estancia mayor).	25 m²	16 m²	18 m²	20 m²	22 m²	25 m²
Superficie E2.		12 m²	12 m²	12 m²	12 m²	12 m²
Superficie E3.			8 m²	8 m²	8 m²	8 m²
Superficie E4.				8 m²	8 m²	8 m²
Superficie E5.					6 m²	8 m²
Superficie En.						6 m²

a) En toda vivienda existirá, por lo menos, una estancia mayor cuya superficie útil mínima será la indicada en la tabla 1 y su planta deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 3,30 m de lado en la forma establecida en el punto A.2.2.

b) En la estancia mayor se establece un ancho libre mínimo entre paramentos enfrentados de 2,70 m no siendo computables los espacios con anchos menores de 2,70 m a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas.

c) Excepcionalmente, en el caso de solares de geometría irregular con un frente de fachada inferior a 15 m, si la estancia mayor fuera contigua a la medianera no perpendicular a la fachada, con una desviación mínima ≥ 15º, será suficiente con la inscripción de un círculo de 3 m de diámetro y tangente a la cara interior del paramento de fachada. En estos casos, el ancho mínimo del paramento de fachada no podrá ser inferior a 2,50 m. El ancho mínimo de la pieza entre paramentos enfrentados será de 2,50 m, no computando espacios con anchos menores a dicha medida a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas.

d) Siempre que la superficie de la cocina se incremente en 4 m² o más sobre la superficie indicada en la tabla 2, podrá reducirse hasta 4 m² la superficie de la estancia mayor.

e) Las estancias que deban tener una superficie útil ≥ 12 m² deberán admitir en su planta la inscripción de un cuadrado de 2,60 m de lado en la forma establecida en el punto A.2.2.

f) Para las estancias indicadas en el apartado anterior, se establece un ancho mínimo entre paramentos de 2,60 m, no computándose los espacios con anchos menores de 2,60 m a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas en estas normas, con la excepción de que sirvan para el acceso directo al almacenamiento o cuarto de baño/aseo complementario de la citada estancia, hasta un máximo del 10 % de la superficie útil de esta. Los estrechamientos puntuales a los que se hace referencia en el apartado c) del punto A.2.2 podrán invadir tanto el cuadrado base como el resto de la estancia siempre que la superficie total de los mismos no supere los 0,15 m².

g) Las estancias de superficie útil < 12 m² y aquellas que tengan ≥ 12 m² sin estar obligadas deberán admitir en su planta a inscripción de un cuadrado de 2,20 m de lado, en la forma establecida en el punto A.2.2.

h) Para las estancias indicadas en el apartado anterior, se establece un ancho mínimo entre paramentos de 2 m, no computándose los espacios con anchos menores de 2 m a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas en estas normas con excepción de que sirvan para el acceso directo al almacenamiento o cuarto de baño/aseo complementario de la citada estancia, hasta un máximo del 10 % de la superficie útil de esta.

i) No se admitirán en las viviendas piezas distintas de los servicios (cocinas, baños, aseos, tendederos y lavaderos) que tengan una superficie superior a 3 m² y no cumplan las condiciones establecidas para las estancias, excepto que la superficie útil computable a efectos de habitabilidad del conjunto de las estancias de la vivienda supere los 100 m² útiles.

A.3.2.2 Servicios.

La superficie útil mínima de los servicios, según el número de estancias de la vivienda, será la de la tabla siguiente:

Tabla 2. Superficie de los servicios

N.º estancias	1	2	3	4	5	> 5
Cocina.	5 m²	7 m²	7 m²	9 m²	9 m²	10 m²
Cuarto de baño.	5 m²	5 m²	5 m²	5 m²	5 m²	5 m²
Cuarto de aseo.				1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²
Lavadero.	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²
Tendedero.	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²
Espacio de reserva para almacenamiento.	1 m²	2 m²	3 m²	4 m²	5 m²	6 m²

Dichas superficies deberán incrementarse con la superficie proyectada en planta por los equipos de las instalaciones de climatización y/o agua caliente sanitaria que se encuentren dentro de esas piezas, cuando esta supere los 0,20 m².

Cocina.

a) La superficie útil mínima de la cocina será la indicada en la tabla 2, estableciéndose un ancho mínimo entre paramentos de 1,80 m libre de obstáculos.

b) De incrementarse la superficie mínima de la cocina de acuerdo con el establecido en el apartado d) del punto A.3.2.1, la planta de esta deberá admitir la inscripción de un cuadrado libre de obstáculos de 2,20 m de lado. La superficie de este cuadrado no podrá ser invadida por la encimera, aunque se permitirá que pueda ser por elementos constructivos puntuales que no sobresalgan más de 0,30 m de las caras del cuadrado y siempre que la suma total de las superficies ocupadas en planta por dichos elementos sea inferior a 0,15 m².

c) La longitud mínima de la frente del espacio dedicado a encimera, sin contar el espacio destinado a frigorífico, será de 2,40 m para las cocinas de superficie menor de 7 m² y de 3 m para las restantes. No se permitirán encimeras o aparatos enfrentados sin que dejen un paso libre de 0,90 m.

d) La zona de la cocina cuyo ancho mínimo sea inferior a 1,80 m entre paramento enfrentados no computará a efectos de superficie mínima de habitabilidad, con la excepción de que esté situada en la entrada a la cocina y sirva como acceso directo a otros usos complementarios de esta, hasta un máximo del 10 % de la superficie útil de la cocina.

e) La cocina tendrá iluminación y ventilación natural directa al exterior. En ningún caso se computará la iluminación y ventilación natural a través del lavadero ni del tendedero. En caso de que la cocina esté integrada en la estancia mayor, el conjunto estancia mayor-cocina se considerará como una única estancia a efectos de determinar las condiciones de iluminación y ventilación reguladas en el punto A.1.2.

f) La cocina puede ser una pieza independiente o estar integrada en la estancia mayor. Para que la cocina se considere integrada en la estancia mayor, la superficie vertical abierta que relaciona estos espacios no será inferior a 3,50 m².

g) Cuando la cocina se integre en un único espacio con la estancia mayor, la superficie de dicho espacio será como mínimo la suma de las superficies mínimas establecidas para cada una de estas piezas, conservando el espacio destinado a la estancia mayor su superficie mínima. Asimismo, cada zona cumplirá su distancia mínima entre paramentos.

Para determinar el cumplimiento de los requisitos que deben cumplir las ventanas de iluminación y ventilación de este espacio, estos requisitos podrán analizarse considerando el espacio estancia-cocina como si fuera una única estancia o como si se tratara de piezas independientes con sus propios elementos de iluminación y ventilación.

Cuarto de baño.

a) En todas las viviendas se instalará, por lo menos, un cuarto de baño de la superficie indicada en la tabla 2 y con una dimensión mínima entre paramentos enfrentados de 1,60 m, no siendo computables los espacios con anchos menores para efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas.

La superficie podrá ser invadida por elementos puntuales que no sobresalgan más de 0,20 m de los paramentos siempre que la suma total de las superficies ocupadas en planta por dichos elementos sea inferior a 0,15 m².

b) La disposición de los aparatos sanitarios deberá ser tal que permita convertirlo en cuarto de baño de uso accesible para personas con movilidad reducida, según la normativa de accesibilidad vigente. En el caso de realizar esta adaptación, en su planta deberá existir un espacio libre de giro que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo de 1,50 m.

c) El cuarto de baño podrá dividirse en dos piezas comunicadas entre sí. En la primera pieza se situará el lavabo y en la segunda, a la que se accederá desde la anterior, se emplazarán el resto de los aparatos sanitarios. Ambas piezas deberán cumplir lo establecido en el apartado b) anterior. La suma de las superficies de ambas piezas deberá ser, como mínimo, la establecida en la tabla 2 y la segunda pieza deberá cumplir las condiciones dimensionales establecidas en el apartado a) anterior.

Cuarto de aseo.

a) Cuando sea obligatorio en la vivienda un cuarto de aseo, este tendrá la superficie mínima indicada en la tabla 2 y una dimensión mínima entre paramentos enfrentados de 1,20 m, no siendo computables los espacios con anchos menores para efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas.

b) La superficie podrá ser invadida por elementos puntuales que no sobresalgan más de 0,10 m de los paramentos siempre que la suma total de las superficies ocupadas en planta por los dichos elementos sea inferior a 0,05 m².

Lavadero.

a) En toda vivienda existirá un espacio destinado a lavadero de la superficie indicada en la tabla 2 y tendrá una dimensión mínima entre paramentos de 1,20 m, no siendo computables los espacios con anchos menores para efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas. El lavadero podrá ser un espacio independiente o estar integrado formando un espacio único con el tendedero y sumándose, en este último caso, las superficies de ambos espacios.

b) Al lavadero deberá accederse desde los espacios de comunicación, desde las cocinas o desde los cuartos de baño/aseo. En las viviendas de una única estancia, cuando esta y la cocina constituyan un único espacio, también podrá accederse al lavadero desde dicho espacio.

c) En el caso de las viviendas unifamiliares, el acceso al lavadero-tendedero o a uno de estos dos servicios, si estuvieran separados, podrá realizarse desde el garaje si este comunica con el interior de la vivienda, desde otros espacios del interior del edificio siempre que no sean estancias o desde espacios cubiertos de la edificación principal.

d) En las obras de remodelación de viviendas no será preciso la reserva del espacio destinado a lavadero.

Tendedero.

a) En toda vivienda existirá un espacio para el secado de la ropa cuya superficie mínima será la indicada en la tabla 2 y tendrá una dimensión mínima entre paramentos enfrentados

de 1,20 m, no siendo computables los espacios con anchos menores para efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas. Este espacio podrá tener ventilación natural o mecánica, estará cubierto y protegido de vistas desde lo espacio público y no interferirá en la iluminación y ventilación directa de las piezas vivideras que resulten exigibles según lo dispuesto en el punto A.1.2.

b) Cuando la ventilación sea natural deberá realizarse directamente desde lo espacio exterior o desde un patio. En este caso, el espacio destinado a tendedero deberá estar situado fuera de la envolvente térmica de la edificación, su ventilación será permanente y la superficie de ventilación mínima será de 1,50 m^2.

c) En caso de que el tendedero ventile a través de un patio interior y para garantizar el flujo de aire necesario para el secado de la ropa, se dispondrá de un conducto de entrada de aire en la parte inferior del patio con una superficie mínima de 0,20 m^2. que tomará el aire del exterior del edificio.

d) Cuando la ventilación sea mecánica, el tendedero deberá contar con calefacción, las paredes irán revestidas por materiales impermeables al agua en toda su altura y las condiciones de ventilación serán, como mínimo, las establecidas en el documento básico HS3 del Código técnico de edificación (en adelante, CTE), para aseos y cuartos de baño.

e) El tendedero podrá ser un espacio independiente o estar integrado en un espacio único con el lavadero, sumándose, en este caso, las superficies de ambos espacios.

f) En las viviendas unifamiliares con parcela propia, el espacio para secado de la ropa podrá disponerse en la parcela debiendo quedar garantizada la protección de vistas desde la calle al espacio público, la ventilación y la protección frente a agua de lluvia.

g) En las actuaciones de remodelación de viviendas no será preciso la reserva del espacio destinado a tendedero.

Espacios de almacenamiento.

a) Las viviendas dispondrán de reserva de espacio para almacenamiento de superficie en planta indicada en la tabla 2, con una altura mínima de 2,20 m y un fondo mínimo de 0,60 m y máximo de 0,75 m. Este espacio, cumpliendo las mismas dimensiones, podrá fraccionarse en varios espacios de superficies mínimas de 0,50 m^2.

b) Este espacio podrá disponerse en los espacios de comunicación de la vivienda (pasillos y vestíbulos) o en cualquier estancia distinta de la mayor, salvo en las viviendas de 1 o 2 estancias en las que también se podrá disponer en la estancia mayor.

Cuando se encuentre en las estancias solo se podrá deducir 1 m^2 de espacio de almacenamiento a los efectos del cumplimiento de las superficies mínimas previstas en la tabla 1, excepto en el caso de la estancia mayor en que no deduce. En caso de no disponerse de este espacio de almacenamiento en las estancias, estas mantendrán su superficie mínima.

c) Los espacios de almacenamiento no podrán invadir el cuadrado base definido en el punto A.2.2. Cuando estén delimitados por tabiques no se considerarán para efectos de la reducción del ancho mínimo de las estancias.

A.3.2.3 Espacios de comunicación.

a) El espacio de acceso interior de la vivienda deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 1,50 m de lado, libre de obstáculos, en contacto con la puerta de entrada y cuya superficie útil podrá estar incluida en la superficie útil mínima de la estancia mayor en caso de que el acceso a la vivienda se realice directamente a través de ella.

b) Los pasillos y las zonas de acceso interiores a las piezas tendrán un ancho libre mínimo entre paramentos de 1 m. En ellos podrán admitirse estrechamientos puntuales que reduzcan el ancho del pasillo a 0,90 m como máximo.

c) El ancho libre mínimo de las puertas de paso será de 0,80 m y su altura libre mínima de 2,03 m.

A.4 Condiciones dotacionales de las viviendas.

A.4.1 Dotación mínima en la vivienda.

Toda vivienda deberá contar con la dotación de instalaciones mínimas obligadas por la normativa de obligado cumplimiento, que le permita la adecuada realización de las funciones

previstas en las diferentes estancias y servicios, y su diseño cumplirá las exigencias básicas del CTE y demás normativa sectorial vigente. Además, toda vivienda deberá contar con la infraestructura de soporte de hogar digital que posibilite la incorporación de sus funcionalidades.

En las actuaciones de remodelación de viviendas será exigible la instalación de calefacción, la instalación de un sistema de ventilación y las infraestructuras de hogar digital cuando la vivienda existente ya cuente con esas instalaciones o cuando les sea obligado ejecutarlas de acuerdo al CTE o lo dispuesto en normativas sectoriales.

A.4.2 Equipamiento de los servicios.

Los servicios de la vivienda dispondrán del siguiente equipamiento o aparatos:

A.4.2.1 Cocina.

a) La cocina contará con el espacio necesario para la instalación del fregadero, lavavajillas, frigorífico, horno, cocina y espacio de almacenamiento de basuras y, por lo tanto, deberá dotarse de la preinstalación correspondiente para su correcto funcionamiento y con las tomas necesarias de acuerdo con la normativa vigente.

b) La preinstalación del fregadero deberá contar con suministro de agua fría y caliente y evacuación con cierre hidráulico frente a los olores.

c) La preinstalación de lavavajillas deberá contar con suministro de agua fría y desagüe, además de toma eléctrica.

d) En las cocinas, las zonas expuestas al agua deberán ir revestidas de un material impermeable.

e) En aquellas promociones de viviendas en las que deban proyectarse viviendas adaptadas a personas con discapacidad, deberá instalarse el mobiliario de cocina. Dicho mobiliario deberá ser de accesibilidad adaptable, con encimera, cocina, horno y fregadero móviles en sentido ascendente-descendente.

A.4.2.2 Cuarto de baño general.

a) El cuarto de baño estará compuesto como mínimo por bañera o ducha, lavabo e inodoro y deberá contar con la preinstalación que permita la fácil colocación de un bidé.

b) El cuarto de baño deberá ir revestido de material impermeable en las zonas expuestas al agua.

A.4.2.3 Cuarto de aseo.

a) El cuarto de aseo, cuando sea exigible debido al número de estancias de la vivienda, deberá contar como mínimo con un lavabo y un inodoro.

b) El cuarto de aseo deberá ir revestido de material impermeable en las zonas expuestas al agua.

A.4.2.4 Lavadero.

a) Se dotará de preinstalación para lavadero, lavadora y secadora, con las tomas necesarias para el correcto funcionamiento y el cumplimiento de la normativa vigente.

b) La preinstalación de lavadora deberá contar con toma de agua fría, toma eléctrica y desagüe.

c) La preinstalación de secadora deberá contar con toma eléctrica y desagüe.

d) El lavadero deberá ir revestido, en todos sus paramentos, de un material impermeable hasta una altura mínima de 1,80 m.

B. Condiciones del edificio.

B.1 Condiciones generales del edificio en relación con el espacio exterior y sus fachadas.

Los bajos de la edificación se finalizarán de acuerdo con el dispuesto con la normativa municipal. Cuando dicha normativa no establezca determinaciones al respecto, el acabado de estos no deberá desfigurar la imagen arquitectónica de la edificación en su conjunto. Cuando aparezcan medianeras vistas, estas dispondrán de un tratamiento acorde con el diseño de la envolvente del resto del edificio. En cualquiera caso, dichas medianeras deberán tener un tratamiento que garantice las mismas condiciones de aislamiento térmico y

protección frente a lluvia y agentes atmosféricos que los exigibles al resto de las fachadas del edificio.

B.1.1 Retranqueos en la edificación.

Podrán diseñarse retranqueos en la edificación que no superen la profundidad de 2 m y en cuyos paramentos las ventanas deberán cumplir las indicaciones de luz directa.

Los retranqueos de más de 2 m, en los que se sitúen los huecos de iluminación y ventilación de piezas vivideras, exigibles de acuerdo con el punto A.1.2, deberán cumplir con las determinaciones de patio abierto definidas en el punto B.1.3.

B.1.2 Vuelos y cuerpos salientes en la edificación.

a) Los vuelos permitidos en la edificación quedarán regulados por la normativa municipal.

b) Para poder disponer ventanas de iluminación de estancias y cocinas en el paramento entre vuelos de más de 2 m de profundidad deberán cumplirse las determinaciones de patios abiertos del punto B.1.3.

c) Para que los vuelos y cuerpos salientes puedan servir de iluminación y ventilación a una pieza deberán cumplirse los siguientes requisitos:

– El ancho del frente abierto a la pieza (ver definición C.20 de este anexo) deberá ser, como mínimo, dos veces a profundidad del vuelo medida perpendicularmente al plano definido por el frente abierto del vuelo a la pieza.

– La altura mínima de frente abierto será de 2,05 m.

– La proyección del hueco sobre el plano definido por el frente abierto, trazada perpendicularmente a dicho plano, cumplirá con las siguientes condiciones:

1. Su superficie será igual o mayor que la superficie mínima de iluminación exigida a la pieza.

2. Dicha proyección se encontrará íntegramente en el frente abierto.

d) Cuando el vuelo esté constituido por una galería, conforme a la definición C.12 de este anexo, los huecos de ventilación e iluminación de las piezas que se iluminen y ventilen a través de ella serán los situados en la envolvente principal de la edificación. La superficie de la galería no se considerará en el cómputo de la superficie útil de la pieza que ventila a través de ella, a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas de este decreto.

B.1.3 Patios interiores.

En la aplicación de las presentes normas se definen dos tipos de patios interiores:

– Patio cerrado: patio que tiene todo su perímetro delimitado por paramentos o por lindes de parcela.

– Patio abierto: retranqueo de fachada a espacio exterior público o privado en el que su profundidad, medida perpendicularmente a su plano, sea superior a 2 m.

a) Los patios se dimensionaran en función del uso de las piezas que iluminen y ventilen a través de ellos y sus dimensiones estarán definidas por los siguientes parámetros:

– Parámetro D. Lado del cuadrado que se podrá inscribir en el patio en toda su altura.

En la superficie del cuadrado podrá incluirse la superficie ocupada por estrechamientos puntuales de un ancho máximo de 0,50 m con una sección horizontal cuya superficie total sea inferior a 0,50 m².

– Parámetro H. Altura media de los paramentos del patio, medida desde el suelo acabado de la primera planta que ventile e ilumine a través de él, hasta la coronación superior de los paramentos verticales que lo delimiten.

– Parámetro R. Distancia desde la cara exterior del paramento en que se sitúen huecos de ventilación e iluminación hasta el paramento vertical enfrentado, medida perpendicularmente al paramento del hueco.

– Parámetro L. Longitud del frente del patio abierto a vía pública o a patio de manzana.

– Parámetro P. Profundidad del patio abierto medida perpendicularmente al plano de fachada.

b) Para determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los finales de las cajas de escaleras, los cuartos de máquinas de los ascensores y los depósitos de agua.

c) En los patios interiores a los que ventilen e iluminen piezas vivideras de las viviendas, el parámetro R será como mínimo 1/3 del parámetro H y el parámetro D será lo que se establezca en la sección HS3 del CTE como diámetro del círculo.

d) En los patios interiores a los que ventilen o iluminen piezas no vivideras y escaleras, si fuera el caso, el parámetro R será como mínimo 1/6 del parámetro H, y el parámetro D será como mínimo de 2 m.

e) A los patios interiores no podrán ventilar garajes ni locales, excepto que sean exclusivos para su ventilación.

f) El patio interior podrá cubrirse con las siguientes condiciones:

– El elemento de cobertura tendrá una transparencia nominal del 80 %, y deberá garantizarse que no se produzcan desprendimientos en caso de rotura.

– Deberá garantizarse una ventilación permanente. Para eso, deberá disponerse de un conducto de entrada de aire en la parte inferior del patio con una superficie mínima de 0,20 m^2 que tomará el aire del exterior del edificio. Asimismo, la cubierta del patio deberá contar con una superficie mínima de ventilación equivalente al 40 % de la superficie en planta de este.

g) Todos los patios interiores serán accesibles para su limpieza a través de zonas comunes del edificio o a través de un dominio privado.

h) Los patios abiertos a la fachada cumplirán las siguientes condiciones:

– La longitud L de la frente abierta será como mínimo 1/4 de la altura H, con un mínimo de 4 m.

– La profundidad P será inferior a L cuando al patio abran estancias; para el resto de los casos a profundidad P deberá ser inferior a 1,5 L.

B.2 Condiciones de los espacios comunes del edificio.

En los espacios comunes del edificio se evitarán zonas oscuras, ángulos y retranqueos no visibles y presentarán configuraciones claras, con el objeto de garantizar la seguridad de las personas usuarias del edificio.

B.2.1 Portal.

Es el espacio de acceso desde lo exterior de la edificación a los núcleos de comunicación interior de esta.

B.2.1.1 Acceso.

a) La puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,90 m y una altura libre mínima de 2,20 m y estará situada de tal manera que no invada el espacio público de acceso cuando se abra.

b) En contacto con la puerta de acceso deberá poder inscribirse en el exterior un rectángulo de dimensiones mínimas 1,20 m × 2,40 m libre de obstáculos y en el que no pueden existir escalones que lo dividan. La altura libre del espacio en el que se inscriba este rectángulo será como mínimo de 2,40 m.

c) El portal deberá contar con un hueco de iluminación abierto al espacio exterior de un ancho y altura mínimos de 2,40 m. En este hueco puede integrarse la puerta de acceso.

B.2.1.2 Ámbito interior.

a) La planta del portal deberá admitir la inscripción de un cuadrado de lado mínimo 2,40 m en contacto con la puerta de acceso. La superficie del cuadrado podrá ser invadida por elementos puntuales que no sobresalgan más de 0,30 m de las caras del cuadrado siempre que la suma total de las superficies ocupadas en planta por los dichos elementos sea inferior a 0,30 m^2. Cuando existan varios estrechamientos puntuales estos no podrán estar situados en lados opuestos del cuadrado.

Deberá, además, tener una altura libre mínima de 2,40 m. A comunicación de esta zona con las áreas de acceso a ascensores y escaleras tendrán un ancho mínimo entre paramento de 1,50 m.

b) Será preciso que exista un itinerario accesible para personas con movilidad reducida desde el espacio exterior hasta el ascensor o hasta el hueco previsto para su instalación, cuando el ascensor o la reserva del hueco resulte exigible conforme a las disposiciones de esta normativa.

B.2.1.3 Áreas de acceso a ascensores y escaleras.

a) Esta zona tendrá un ancho libre mínimo de 1,50 m en toda su extensión y además, en su planta, deberá admitir la inscripción de un rectángulo de dimensiones mínimas 2,20 m × 1,50 m y tener una altura libre mínima de 2,40 m.

b) Deberán respetarse las dimensiones de esta zona en el acceso al hueco previsto para la instalación de ascensor, aunque la instalación de este no sea obligatoria.

B.2.2 Escaleras.

a) El ancho libre mínimo entre paramentos para una escalera de un tramo será de 1,20 m y, si es de dos tramos, será de 2,20 m. La altura mínima será de 2,20 m.

El ancho libre mínimo de escalones será de 1 m y las dimensiones libres de intermedios o descansos, cuando no sirvan de acceso a pasillos de distribución, serán iguales al ancho libre mínimo del escalón.

b) El núcleo de escaleras contará, como mínimo, con iluminación artificial según la sección SUA 4 del CTE o la normativa vigente.

En aquellos edificios en los que se instale un ascensor, el núcleo de escaleras contará, como mínimo, con iluminación artificial según la sección SUA 4 del CTE.

En aquellos edificios en los que no se instale un ascensor, el núcleo de escaleras contará con iluminación artificial según la sección SUA 4 del CTE y con iluminación natural mediante una de estas dos soluciones:

– Por medio de huecos a fachadas o patios interiores regulados en B.1.3, cuya superficie mínima será de 1 m^2 en cada planta, pudiendo reducirse la superficie de ventilación a 1/4 de la anterior.

– Mediante ventilación e iluminación cenital a través de un hueco vertical de ventilación, en el que se pueda inscribir un círculo de 1,10 m de diámetro, incluido o contiguo a la caja de escaleras, sobre el que se coloque un lucernario de iluminación y ventilación de dimensión mínima 1,10 m x 1,10 m. Para estos efectos, siempre que el hueco de reserva del ascensor cumpla con estas condiciones, podrá utilizarse como hueco vertical de ventilación.

c) En todas las escaleras sin ventilación natural, protegidas o no, se cumplirán las disposiciones del documento básico de seguridad en caso de incendio DB-SI del CTE sobre la ventilación mediante conductos de las escaleras protegidas (anexo SI A. Escalera protegida).

B.2.3 Espacios de comunicación.

a) El acceso a las viviendas tendrá que efectuarse a través de un espacio público o de uso común. La altura libre mínima de estos espacios será de 2,40 m.

b) En cada planta deberá existir un espacio libre de obstáculos donde se pueda inscribir un rectángulo de dimensiones mínimas 2,20 m × 1,50 m. Además, el ancho libre mínimo entre paramento enfrentados será de 1,20 m.

En el caso de las escaleras protegidas o especialmente protegidas, ese espacio libre estará fuera del recinto de las escaleras.

c) Las puertas de entrada a la vivienda serán de dimensiones tales que dejarán un paso de un ancho libre mínimo de 0,80 m y una altura libre mínima de 2,03 m.

B.2.4 Ascensores.

a) En los edificios de viviendas, excepto que todas las viviendas del edificio se sitúen en la planta baja, será necesaria la instalación de un ascensor.

b) Excepcionalmente, cuando la puerta de acceso a todas las viviendas esté situada a menos de 8 m de desnivel con respeto al portal del edificio y no existan más de 8 viviendas

ubicadas en plantas distintas de la planta baja, no será necesaria la instalación del ascensor. En este caso, será obligatorio dejar un hueco libre y continuo en toda la altura del edificio en cuya planta se deberá poder inscribir un cuadrado de lado mínimo 1,60 m que permita instalar en el futuro un ascensor con acceso a todas las plantas de viviendas, garajes y trasteros. El emplazamiento de este hueco se tendrá en cuenta en el diseño del portal del edificio y en los descansos de acceso a las viviendas, garajes y trasteros.

c) El número de ascensores será de uno por cada 20 viviendas o fracción.

d) Si el desnivel es de 25 m o mayor, el número mínimo de ascensores será de dos, excepto que el número de viviendas ubicadas en plantas altas sea menor de 15. Este desnivel se medirá desde la planta más baja hasta a más alta a la que se tiene acceso.

e) Se existe garaje y/o trasteros en los sótanos del edificio o trasteros en bajo cubierta, estarán comunicados con el resto de las plantas a través del ascensor.

f) El desembarco del ascensor en cada planta y el núcleo de escaleras serán siempre espacios comunicados entre sí a través de espacios comunes.

B.2.5 Trasteros.

a) Son aquellos espacios de almacenamiento independientes a las viviendas, situados en el propio edificio, y que tendrán acceso desde lo interior de este. En el caso de las viviendas unifamiliares podrán disponerse en una edificación auxiliar o formar parte del propio edificio. En este último caso, podrán tener acceso desde cualquier pieza que no forme parte del programa de la vivienda o desde el exterior del edificio.

b) La superficie útil mínima del trastero será de 4 m^2 y el ancho mínimo entre paramentos enfrentados será de 1,60 m. No computarán alturas libres inferiores a 2,20 m, salvo que se disponga un volumen equivalente de 8,80 m^3 aceptando en este caso la superficie a partir de 1,80 m de altura libre. Dicha superficie se deberá incrementar con la superficie proyectada en planta de los equipos de las instalaciones de climatización y/o agua caliente sanitaria que se sitúen en su interior, cuando dicha superficie proyectada supere los 0,20 m^2.

c) El hueco libre de la puerta de acceso a los trasteros deberá tener un ancho mínimo de 0,80 m.

d) Los pasillos de acceso a los trasteros tendrán un ancho libre mínimo de 1,20 m.

e) Cada trastero dispondrá de un punto de luz y una toma de corriente eléctrica.

B.2.6 Garajes colectivos.

a) Este punto será de aplicación obligada a los locales de uso garaje vinculados a edificios cuyo uso dominante sea lo de vivienda y se encuentren en ámbitos de planeamiento sin ordenación detallada aprobada con anterioridad al momento de la entrada en vigor de estas normas, con independencia de que también se deban cumplir las determinaciones que el planeamiento establezca.

b) Cuando dichos locales se encuentren en ámbitos de planeamiento con ordenación detallada aprobada con anterioridad al momento de la entrada en vigor de estas normas, será de aplicación a normativa prevista en el planeamiento municipal y subsidiaria y complementariamente el recogido en este punto, siempre que las dimensiones del solar hagan técnicamente viable su cumplimiento.

c) Estos garajes quedarán definidos nos planos de planta y sección, con delimitación de los accesos, rampas, pendientes, vías y direcciones de circulación y plazas de aparcamiento.

d) Todos los garajes estarán dotados de, por lo menos, una toma de agua y una alcantarilla.

B.2.6.1 Área de acceso y espera.

a) El área de acceso y espera es la superficie de tránsito entre la vía pública y las vías de circulación propias del garaje.

b) El ancho libre mínimo del área de acceso para un garaje de capacidad menor o igual a 100 vehículos y con acceso único desde vías de ancho mayor o igual a 15 m, será de 3 m; y si el acceso se realiza desde vías de ancho menor a 15 m será de 4 m. Cuando el garaje tenga una capacidad superior a 100 vehículos y cuente con uno único acceso, el ancho mínimo de este será de 5 m y cuando cuente con dos accesos independientes el ancho de cada uno de ellos será como mínimo de 3 m.

c) El fondo libre mínimo del área de acceso, sin incluir superficies de dominio público, será de 4,50 m.

d) La altura libre mínima del área de acceso será de 2,30 m, permitiéndose reducir dicha altura hasta 2,10 m cuando dicha reducción no afecte a más del 15 % de la superficie en planta del área de acceso.

e) La pendiente máxima admisible para la zona de acceso será del 5 %.

f) La puerta tendrá como ancho mínimo el 90 % de la vía interior a la que sirva y una altura libre mínima de 2,10 m medida con la puerta abierta y se encontrará siempre en el plano de alineación del inmueble o alineado con la puerta del portal.

g) Se admite la utilización de aparatos elevadores de coches. En este caso, la plataforma se considerará válida como espacio de acceso y espera en la incorporación del vehículo a la vía pública. Deberá proyectarse, al menos, un aparato elevador de coches por cada 30 plazas de aparcamiento.

B.2.6.2 Vías de circulación y distribución.

Son las vías de comunicación entre el área de acceso y los aparcamientos. Las vías de distribución permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en su pavimento.

Dimensiones de las rampas de circulación para vehículos.

a) Las rampas de circulación tendrán una pendiente máxima del 18 % en tramos rectos y del 14 % en tramos curvos, medida sobre el eje de la vía.

b) El ancho libre mínimo de las rampas de circulación será de 3 m. Cuando el garaje albergue más de 100 vehículos deberán existir dos rampas, una de entrada y otra de salida, de 3 m cada una, o una única rampa de 6 m de ancho que permita separar los dos sentidos de circulación. En todos los casos estas dimensiones deberán aumentarse 0,30 m en la cara exterior de los giros.

c) El radio de giro mínimo será de 3,50 m medido sobre el borde interior de la rampa tanto en las de sentido único como en las de doble vía diferenciada.

d) La altura libre mínima será de 2,30 m, permitiéndose una altura crítica en elementos aislados –sin pasar del 15 % de la superficie útil– de 2,10 m.

Dimensiones de las vías de circulación y distribución.

a) El ancho libre mínimo de las vías de circulación y distribución con aparcamientos en batería será de 5 m. Si se trata de vías con aparcamientos en línea o en ángulo < 45º será de 3,30 m, y si se trata de vías sin acceso a plazas el ancho mínimo será de 3 m.

b) El radio de giro mínimo, medido en la cara exterior de la vía, será de 6 m.

c) La altura libre mínima será de 2,30 m, permitiéndose una altura crítica en elementos aislados, sin pasar del 15 % de la superficie útil, de 2,10 m.

d) La pendiente máxima de este tipo de vías será del 5 %.

Estrechamientos puntuales.

a) En las áreas de acceso y espera y en las vías de circulación y distribución se permitirán estrechamientos puntuales producidos por elementos constructivos de hasta el 10 % del ancho señalado en cada caso, siempre que no supongan un impedimento para la circulación o maniobra de los vehículos.

b) El ancho del estrechamiento no podrá ser superior a la reducción del ancho permitida.

B.2.6.3 Áreas de aparcamiento.

a) Su organización permitirá el acceso directo a todas las plazas.

b) La longitud libre mínima de cada plaza de aparcamiento será de 4,70 m y su ancho mínimo de 2,40 m. Se permitirán estrechamientos puntuales producidos por elementos constructivos cuya suma de superficies en planta sea menor de 0,1 m^2 siempre que, en la plaza, pueda inscribirse un rectángulo totalmente libre de obstáculos de dimensiones mínimas 2,30 m × 4,70 m y el acceso del vehículo al dicho rectángulo se realice a través de un espacio libre de obstáculos de, como mínimo, 2,20 m de ancho. Las plazas de aparcamiento se dibujarán tanto en el proyecto como en la obra ejecutada. La altura libre

mínima será de 2,20 m, permitiéndose una altura crítica en menos del 20 % de su superficie de 2 m.

c) Las plazas delimitadas lateralmente por un tabique u obstáculo fijo similar deberán incrementar su ancho en 0,20 m.

d) Todos los edificios dispondrán de las plazas de aparcamiento para uso por personas con movilidad reducida reguladas por la Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad.

e) En ningún caso se permitirá la disposición de plazas cerradas independientes de aparcamiento, por cuestiones de seguridad y visibilidad.

B.2.6.4 Accesos peatonales.

Su diseño se ajustará a lo establecido en el DB-SUA del CTE.

B.2.7 Otros espacios comunitarios.

Además de los espacios comunitarios para instalaciones y la reserva para contenedores de residuos regulados en el CTE, en las promociones de más de 50 viviendas se dotará de un espacio comunitario de fácil acceso dedicado a usos múltiples para la comunidad de personas propietarias. La superficie útil mínima del dicho espacio será de, por lo menos, 0,20 m^2 por vivienda y sus condiciones serán las de las piezas vivideras.

B.3 Instalaciones del edificio.

Las instalaciones comunes de los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

a) Sus trazados no podrán invadir las estancias de las viviendas, salvo en el caso de las canalizaciones o conductos verticales de estas.

b) Los botones o mecanismos de estas instalaciones, que tengan que ser utilizadas por los usuarios, deberán ser accesibles a personas en silla de ruedas, por lo que, en el caso que no estén reguladas en la normativa de accesibilidad o en el CTE, deberán situarse a una altura sobre el pavimento rematado entre 1 m y 1,20 m.

C. Definiciones.

Para la aplicación de las presentes normas de habitabilidad de viviendas, se entiende como:

C.1 Vivienda.

Espacio cerrado y compartimentado de un edificio destinado a alojamiento habitual de personas para el desarrollo de las funciones humanas elementales, en condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad idóneas, y destinado a ser ocupado por una persona o por una unidad familiar o de convivencia en régimen de total autonomía.

C.2 Vivienda unifamiliar.

Es aquella vivienda que tiene acceso individual desde un espacio público o bien a través de su propia parcela.

C.3 Pieza.

Espacio de la vivienda delimitado por cerramientos, particiones o cualquier otro elemento separador.

C.4 Piezas vivideras.

Conjunto de piezas en los que se desarrolla la vida de los ocupantes de la vivienda que tienen obligatoriamente iluminación y ventilación natural al exterior. Son piezas vivideras las estancias y las cocinas.

C.5 Estancia.

Espacio interior habitable computable superficial y volumétricamente, con o sin delimitación, apto para acoger a los moradores de la vivienda. Son estancias la sala de estar, comedor, dormitorios, despacho, biblioteca, sala de juegos y cualquier otra que no sea un servicio ni un espacio de comunicación.

C.6 Servicios.

Son el conjunto de piezas dotadas de las instalaciones necesarias para el desarrollo de su función. Son servicios: la cocina, cuarto de baño/aseo, lavadero, tendedero y también los espacios para almacenamiento.

C.7 Espacios de comunicación.

Son espacios de comunicación los vestíbulos, pasillos, etc, destinados a comunicar las diferentes estancias y servicios de la vivienda.

C.8 Patio interior.

Es el espacio libre interior del edificio, que se encuentra dentro de la superficie del solar que ocupa el inmueble, y está destinado a proporcionar luz natural, ventilación y calidad ambiental a las estancias y servicios de la vivienda o a los espacios comunes del edificio.

C.9 Cuarto de baño accesible.

Cuarto de baño que pueda ser capaz de admitir su uso por personas de movilidad reducida y además tenga las dotaciones mínimas del cuarto de baño accesible, según las prescripciones establecidas en la normativa vigente correspondiente.

C.10 Luz directa.

Aquella luz natural recibida a través de las ventanas, cuya situación cumpla la siguiente condición:

– En las piezas vivideras, cualquier punto de la ventana deberá tener visión, dentro de un ángulo de 90º cuya bisectriz sea perpendicular a la fachada, de un segmento horizontal de 3 m situado paralelamente a la fachada a una distancia de 3 m.

– En ventanas ubicadas en los faldones de las cubiertas, se analizará el cumplimiento de esta determinación sustituyendo la ventana de la cubierta por su proyección sobre un plano que forme 90º con la horizontal, sea paralelo al marco inferior y pase por el centro de la ventana.

C.11 Vuelos.

Cuerpos cerrados o abiertos de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos de fachada susceptibles de ser ocupados o habitados.

C.12 Galería.

Solución tradicional de vuelo en el que la zona semitransparente es superior al 75 % de su superficie y está limitada en su lado interior por la envolvente principal de la edificación.

C.13 Fachada.

Envolvente vertical del edificio.

C.14 Sistemas de ahorro de agua.

Conjunto de elementos de una instalación, empleados en todos los puntos de consumo, que tenga por objeto una reducción del consumo del agua (limitadores de caudal del edificio, llaves de regulación, grifos monomando, limitadores de caudal de aparatos, descarga de cisternas de inodoros de bajo consumo, etc.).

C.15 Altura de coronación.

Distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.

C.16 Solar de geometría irregular.

Aquel solar en que alguno de sus lados contiguos a la alineación forma un ángulo superior a ± 15º con la perpendicular.

C.17 Planta del edificio.

Cada uno de los niveles horizontales en que se desarrolla el edificio. Son plantas del edificio el sótano, semisótano, planta baja, planta piso o alta y bajo cubierta.

C.18 Cerramiento de fachada.

Cerramiento que constituye la envolvente vertical del edificio y lo separa del espacio exterior, de los balcones, de las terrazas o de las galerías.

C.19 Alineación de fachada.

Es la línea señalada que establece el límite que separa los suelos destinados la vía pública, espacios libres públicos o espacio exterior de las parcelas edificables y sus retranqueos.

C.20 Frente abierto.

Se entiende por frente abierto a una pieza de un vuelo o cuerpo saliente, el hueco abierto en el cerramiento de la fachada que comunica la pieza con el vuelo o cuerpo saliente.

C.21 Ámbitos de planeamiento sin ordenación detallada.

Son los ámbitos en los que no existe planeamiento de detalle en el momento de la entrada en vigor de esta normativa.

C.22 Ámbitos de planeamiento con ordenación detallada.

Son los ámbitos en los que existe planeamiento de detalle en el momento de la entrada en vigor de esta normativa.

C.23 Preinstalación.

Conjunto de elementos que facilitan la instalación de un equipamiento o aparato sin necesidad de ejecutar obra.

ANEXO II

Criterios para la excepción

Índice

1. Criterios generales.
2. Excepción en edificios construidos sobre solares residuales.

2.1 Condiciones determinantes de esta excepción.
2.2 Elementos y determinaciones que pueden ser exceptuados.

3. Excepción en actuaciones de rehabilitación o ampliación en edificaciones o viviendas existentes, o en solares residuales en conjuntos urbanos con características históricas o tradicionales o en núcleos rurales tradicionales.

3.1 Condiciones determinantes de esta excepción.
3.2 Elementos y determinaciones que pueden ser exceptuados.

4. Excepción por Innovación tipológica y constructiva.

4.1 Condiciones determinantes de esta excepción.
4.2 Elementos y determinaciones que pueden ser exceptuados.

Criterios para la excepción

1. Criterios generales.

En este anexo se recogen los criterios determinantes que justifican el recurso al trámite de excepción, por lo que se establecen las condiciones específicas a la dicha excepción y las determinaciones de la normativa de habitabilidad que pueden ser exceptuadas.

El resto de las determinaciones de esta norma que no figuran expresamente recogidas como determinaciones objeto de excepción deberán ser cumplidas en su integridad.

Los límites establecidos en los números siguientes en ningún caso deben considerarse como condiciones que, de cumplirse, impliquen la concesión automática de la excepcionalidad. Muy al contrario, suponen una condición necesaria, pero en ningún

momento suficiente para la concesión de la excepción. Eso responde la que los dichos límites se encuentran por debajo de los que se consideraron convenientes establecer como norma general para el conjunto de las viviendas.

Este trámite de excepción, por su propia naturaleza, casuística y singularidad, implica el análisis de cada caso que dé pie a la excepción, por lo que debe analizarse su procedencia y la imposibilidad o inviabilidad de cumplir con las determinaciones eximidas del cumplimiento, de acuerdo con las criterios establecidos en este anexo, verificando que la solución o propuesta se aproxime lo más posible a las condiciones de habitabilidad establecidas en este decreto como norma general.

2. Excepción en edificios construidos sobre solares residuales.

2.1 Condiciones determinantes de la excepción.

Únicamente podrán exceptuarse las viviendas o edificios que se vayan a construir en solares residuales definidos en el artículo 3.

Lo dispuesto en este punto no será de aplicación en solares vacíos situados en conjuntos urbanos con características históricas o tradicionales o núcleos rurales tradicionales, que se regirán por el punto 3 de este anexo.

2.2 Elementos y determinaciones que pueden ser exceptuados.

Dependiendo de las causas que determinen la condición de solar residual, podrá exceptuarse el cumplimiento de las siguientes determinaciones:

a) Cuando la configuración del solar no permita la condición de vivienda exterior, ya que es imposible que la estancia mayor y otra pieza vividera den a la fachada al espacio exterior, podrá exceptuarse la exigencia de que otra pieza vividera tenga iluminación, ventilación y relación directa con los espacios exteriores definidos en el punto A.1.1 del anexo I.

b) Cuando la superficie edificable del solar, descontando la superficie de las escaleras y elementos comunes del edificio, no permita la construcción de una vivienda por planta de superficie útil mayor o igual a 50 m², podrá exceptuarse el cumplimiento de las determinaciones recogidas en el punto A.3 del anexo I de las normas de habitabilidad.

3. Excepción en actuaciones de rehabilitación o ampliación en edificaciones o viviendas existentes, o en solar residuales en conjuntos urbanos con características históricas o tradicionales o núcleos rurales tradicionales.

3.1 Condiciones determinantes de la excepción.

Podrá solicitarse el trámite de excepción en los siguientes supuestos:

a) Cuando en una edificación existente se pretendan realizar obras necesarias para mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios para uso de personas con problemas de movilidad.

b) Cuando las condiciones de los espacios públicos, patios de manzana o patios de parcela existentes a los que se abren las viviendas de la edificación para rehabilitar no reúnan los requisitos mínimos exigibles en los puntos A.1.1 y B.1.3 del anexo I.

c) Cuando la edificación para rehabilitar cuente con viviendas en planta baja que no cumplan los requisitos de protección de vistas desde la calle o espacios públicos indicados en el apartado d) del punto A.1.2 del anexo I o en los casos de ampliación de viviendas mediante la incorporación de los espacios situados en la planta baja, d) Cuando las condiciones de los elementos para conservar, por aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento, hagan imposible el cumplimiento de las determinaciones de estas normas.

e) Cuando la superficie edificable del solar o edificio, descontando la superficie de las escaleras y elementos comunes, no permite la construcción de una vivienda por planta de superficie útil mayor o igual de 50 m².

f) En los casos de remodelación de viviendas recogidos en el artículo 14, cuando se justifique la imposibilidad del cumplimiento de las determinaciones del apartado c) del punto 1 de ese mismo artículo.

g) Cuando la configuración del solar o el edificio no permita la condición de vivienda exterior, ya que es imposible que la estancia mayor y otra pieza vividera den a la fachada o a espacio exterior.

3.2 Elementos y determinaciones que pueden ser exceptuados.

a) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado a) del punto 3.1, podrá exceptuarse el cumplimiento de las determinaciones del anexo I exigibles a las viviendas y elementos comunes de los edificios que estén afectados por las obras.

b) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado b) del punto 3.1 podrá exceptuarse:

– El cumplimiento de las determinaciones exigibles a los dichos espacios en los puntos A.1.1 y B.1.3 del anexo I siempre que se mantengan las dimensiones actuales de estos.

– El cumplimiento de las condiciones del punto B.1.2 del anexo I definidas por remisión al punto B.1.3 de dicho anexo.

c) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado c) del punto 3.1, podrá exceptuarse el cumplimiento de las determinaciones relativas a la protección de vistas desde los espacios públicos indicadas en el apartado d) del punto A.1.2 del anexo I.

d) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado d) podrá exceptuarse el cumplimiento de las siguientes determinaciones:

– El cumplimiento de las determinaciones de los puntos: A.1, A.2 y A.3 del anexo I.

– El cumplimiento de las determinaciones de la letra B del anexo I siempre que no se reduzcan las condiciones reguladas en ese punto que cumplía la edificación existente.

e) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado e) del punto 3.1, podrá exceptuarse:

– El cumplimiento de las determinaciones de los puntos: A.1, A.2 y A.3 del anexo I.

– El cumplimiento de las determinaciones en la letra B del anexo I siempre que no se reduzcan las condiciones reguladas en la letra B del anexo I que cumplía la edificación existente.

f) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado f) del punto 3.1, podrá exceptuarse el cumplimiento de las determinaciones de los puntos: A.1, A.2 y A.3 del anexo I.

g) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado g) del punto 3.1, podrá exceptuarse la exigencia de que otra pieza vividera tenga iluminación, ventilación y relación directa con los espacios exteriores definidos en el punto A.1.2 del anexo I.

4. Excepción por innovación tipológica y constructiva.

4.1 Condiciones determinantes de la excepción.

Podrán solicitarse este trámite de excepción, de acuerdo con el regulado en el artículo 20 de este decreto, para aquellos proyectos que tengan la consideración de proyectos I+D+i por sus características innovadoras en el diseño del edifico o por sus innovaciones tipológicas o constructivas.

También podrá solicitarse la aplicación de este trámite de excepción para los proyectos de viviendas y edificios de viviendas en los que resulte justificada la búsqueda de soluciones de diseño o funcionales alternativas a las contempladas en las presentes normas por tratarse de:

– Proyectos que utilicen sistemas constructivos o procesos de ejecución de carácter innovador diferentes a los habitualmente utilizados en el campo de la construcción de viviendas (viviendas modulares de construcción industrializada; viviendas construidas mediante sistemas innovadores que contribuyan a garantizar la sostenibilidad de las viviendas, potenciar la utilización de materiales locales de bajo impacto ambiental, permitan

la reutilización de sus componentes o garanticen la flexibilidad de utilización y la adaptabilidad de las viviendas a las necesidades cambiantes de sus usuarios, etc.).

– Proyectos de viviendas destinadas a colectivos con necesidades o requerimientos funcionales específicos (estudiantes, viviendas colaborativas, etc.).

– Proyectos de viviendas experimentales que pretendan dar respuesta a las necesidades derivadas de los cambios sociales que condicionen el modo de habitar las viviendas.

4.2 Elementos y determinaciones que pueden ser exceptuados.

Pueden ser exceptuadas, únicamente, las determinaciones de la normativa de habitabilidad relativas las prescripciones que imposibiliten la realización del proyecto por contraponerse a las condiciones propias y específicas de las características constructivas o tipológicas del mismo y en la búsqueda de cumplir la máxima adecuación de las determinaciones establecidas en las condiciones de habitabilidad.

ANEXO III

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS
INSTITUTO GALLEGO DE LA VIVIENDA Y SUELO

PROCEDIMIENTO	CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO	DOCUMENTO
SOLICITUD DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE INNOVACIÓN TIPOLÓGICA Y CONSTRUCTIVA	***VI433B***	***SOLICITUD***

DATOS DEL SOLICITANTE

PROMOTOR			CIF
DIRECCIÓN		LOCALIDAD	
PROVINCIA	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO

Y, en su representación:

APELLIDOS	NOMBRE		DNI
DIRECCIÓN		LOCALIDAD	
PROVINCIA	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO

DATOS DE LA EDIFICACIÓN

LOCALIZACIÓN		CARACTERÍSTICAS	
LOCALIDAD	PROVINCIA	SUPERFICIE: PARCELA	Nº VIVIENDAS
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE		EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

☐ MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ACTUACIÓN JUSTIFICATIVA DE LAS CONDICIONES QUE MOTIVAN EL INCUMPLIMIENTO DEL DECRETO.

- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN A REALIZAR.
- DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS DE LA NORMATIVA DE HABITABILIDAD INCOMPATIBLES CON LA ACTUACIÓN.
- JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER INNOVADOR DE LA ACTUACIÓN EN LO RELATIVO A LA TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA.
- JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER INNOVADOR DE LA ACTUACIÓN EN LO RELATIVO A LAS SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS.
- MEDIDAS ALTERNATIVAS A ADOPTAR EN EL PROYECTO PARA GARANTIZAR LAS ADECUADAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD.
- PLANOS DEL EMPLAZAMIENTO.
- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.
- ANEXO FOTOGRÁFICO DE LA PARCELA Y SU ENTORNO.

☐ OTROS DOCUMENTOS QUE SE CONSIDERE CONVENIENTE APORTAR *(P.E: PLANOS, FICHAS DE MATERIALES, ,ETC.....)*

LEGISLACIÓN APLICABLE

Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.

FIRMA DEL/DE LA SOLICITANTE O PERSONA QUE LO REPRESENTA

, de de

Director Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS)

(A rellenar por la Administración)

RECIBIDO

REVISADO Y CONFORME

NÚMERO DE EXPEDIENTE

FECHA DE ENTRADA ____/____/____

FECHA DE EFECTOS ____/____/____

FECHA DE SALIDA ____/____/____

§ 14

Decreto 31/2011, de 17 de febrero, por el que se regulan las condiciones generales exigibles para el ejercicio de la actividad de las entidades y de los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación y su inscripción en el registro correspondiente

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 41, de 1 de marzo de 2011
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOG-g-2011-90257

Las competencias exclusivas en materia de vivienda previstas en el artículo 27.º.3 del Estatuto de autonomía corresponden a la comunidad autónoma, y la realización de las políticas de vivienda al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, de acuerdo con el Decreto 317/2009, de 4 de junio, por el que se establece su estructura orgánica.

Mediante el Decreto 441/1990, de 6 de septiembre, por el que se aprobó el sistema para la acreditación de los laboratorios de ensayos para el control de la calidad de la construcción con sede en la Comunidad Autónoma de Galicia, la Xunta aprobó el sistema básico común recogido en el Real decreto 1230/1989, de 13 de octubre, por el que se aprobaron las disposiciones reguladoras generales de la acreditación de laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación.

Posteriormente, se aprobó el Decreto 159/2007, de 26 de julio, por el que se regula el sistema de acreditación de las entidades de control de calidad en la edificación y se creó el Registro Único de Entidades y Laboratorios en la Comunidad Autónoma de Galicia.

La Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia(*), en su artículo 12.º se refiere a los agentes del control de calidad de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, y recoge las condiciones para el ejercicio de su actividad en esta comunidad autónoma.

Los cambios normativos en la regulación de las acreditaciones de laboratorios de ensayo para la construcción y entidades de control de calidad en la edificación, producidos por la reciente modificación del artículo 14.º de la Ley estatal 38/1999, de ordenación de la edificación, a través de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley estatal 17/2009, sobre el libre acceso de las actividades de servicios y su ejercicio, y a la Directiva 2006/123/CEE, de 12 de diciembre, relativa a los servicios en el mercado interior, motivaron la regulación de la habilitación de los laboratorios y de las entidades de control de calidad, con carácter básico, mediante el Real decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad.

Asimismo, la Ley 1/2010, de 11 de febrero, de modificación de diversas leyes de Galicia para su adaptación a la mencionada Directiva 2006/123/CE, modificó parcialmente el artículo 12.º de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia(*), relativo a la habilitación para el desarrollo de la actividad de los agentes de control de calidad de la edificación y a su inscripción en el registro correspondiente, estableciendo la supresión del requisito de acreditación previa al desarrollo de su actividad y sustituyéndola por la presentación de una declaración responsable. Consecuentemente, por todo lo anterior, surge la necesidad de modificar el sistema existente de la acreditación a las entidades y a los laboratorios y regular las condiciones generales exigibles a estos agentes de la edificación en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Las condiciones generales exigibles a las entidades de control de calidad y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación en la Comunidad Autónoma de Galicia desarrolladas en el presente decreto son conformes a las acordadas por la subcomisión administrativa para la calidad de la edificación, dependiente de la comisión para la calidad de la edificación, por modificación del Real decreto 315/2006, de 17 de marzo, por el que se crea el Consejo para la Sostenibilidad, Innovación y Calidad de la Edificación. Dicho consejo es el órgano colegiado adscrito al Ministerio de Fomento al que le corresponde contribuir a alcanzar los objetivos de calidad de los edificios que persigue la Ley 38/1999, y promover medidas que permitan un desarrollo en la edificación, mediante el impulso y coordinación de los criterios y actuaciones de las administraciones públicas en materia de promoción y mejora de la sostenibilidad, innovación y calidad de la edificación, en cooperación con los agentes del sector.

En virtud de lo anterior, a propuesta del conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Galicia, y previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia, en su reunión del día diecisiete de febrero de dos mil once,

(*)Téngase en cuenta que la Ley 18/2008, de 29 de diciembre. Ref. BOE-A-2009-4448. queda derogada, con efectos de 13 de agosto de 2012, por la disposición derogatoria 1 de la Ley 8/2012, de 29 de junio. Ref. BOE-A-2012-11415.

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

El objeto del presente decreto es regular las condiciones exigibles para la presentación de la declaración responsable de las entidades de control de calidad de la edificación y de los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación (en adelante ECCE y LECCE) con sede en la Comunidad Autónoma de Galicia, con el objeto de iniciar su actividad, así como regular su inscripción en el registro correspondiente.

Artículo 2. *Órgano competente de la comunidad autónoma.*

El órgano competente de la Comunidad Autónoma de Galicia para la verificación, el control y la inspección de las ECCE y de los LECCE, así como para la recepción de la declaración responsable que les habilita para el ejercicio de su actividad y las consecuencias administrativas derivadas de la misma es el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en adelante IGVS.

Artículo 3. *Definiciones.*

A los efectos de este decreto se entenderá por:

– Entidades de control de calidad de la edificación: son aquellas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de

la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable.

– Laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación: son los capacitados para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.

– Requisitos generales exigibles: son aquellos que se establecen en el anexo I para ECCE y en el anexo II para LECCE del Real decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad.

– Declaración responsable: es el documento suscrito por la persona titular o por la que ostente la representación legal de la ECCE o del LECCE en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos exigibles para el ejercicio de su actividad, que dispone de la documentación que lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el período de actividad como ECCE o como LECCE de ensayos para el control de calidad de la edificación.

– Auditoría: informe de una revisión del sistema de gestión de la calidad que tiene implantado una ECCE de acuerdo con la norma UNE EN 17020 o un LECCE de acuerdo con la norma UNE EN 17025, que incluye una valoración del cumplimiento de los requisitos exigibles al sistema, de carácter interno, cuando es emitido por la propia empresa, o externo, cuando lo emite un organismo especializado independiente, designado o reconocido por el órgano competente, en virtud de las evaluaciones favorables de su competencia para la realización de estas auditorías.

– Evaluación técnica: informe sobre la aplicación de los procedimientos implantados por la ECCE o LECCE para la prestación de la asistencia técnica que declara y su adecuación a los requisitos exigibles, emitido por un organismo especializado e independiente, designado o reconocido por el órgano competente en virtud de las evaluaciones favorables de su competencia para la realización de estas evaluaciones técnicas.

– Certificación: justificación técnica de la adecuación continua del sistema de gestión de la calidad y de los procedimientos implantados por la ECCE o el LECCE a los requisitos técnicos exigibles para la prestación de la asistencia técnica en las áreas de actuación que declara, concedido por un organismo especializado e independiente, designado o reconocido por el órgano competente en virtud de las evaluaciones favorables de su competencia para la realización de estas certificaciones.

Artículo 4. *Condiciones generales exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación con sede en la Comunidad Autónoma de Galicia para el inicio de su actividad.*

1. Las ECCE, para ejercer su actividad, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Presentar la declaración responsable de acuerdo al anexo I del presente decreto ante el IGVS, junto con el justificante del pago de tasas relativas a la declaración responsable de ECCE, establecidas en el anexo 2 de la Ley 6/2003, de 9 de diciembre, de tasas, precios y exacciones reguladoras de la Comunidad Autónoma de Galicia.

b) Cumplir los requisitos generales, técnicos y de calidad establecidos en el ámbito de los campos de actuación en los que prestarán asistencia, de acuerdo con el anexo I del Real decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las ECCE y a los LECCE, para el ejercicio de su actividad.

2. Las ECCE que presten su asistencia desde otros centros de trabajo deberán declarar sus emplazamientos e identificar los campos de actuación para los que presten asistencia técnica desde cada uno de ellos.

Artículo 5. *Condiciones generales exigibles a los laboratorios de ensayos para el control de calidad en la edificación con sede en la Comunidad Autónoma de Galicia para el inicio de su actividad.*

Los laboratorios, con el objeto de ejercer su actividad, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Presentar la declaración responsable de acuerdo al anexo II del presente decreto ante el IGVS, junto con el justificante del pago de tasas relativas a la declaración responsable de LECCE, establecidas en el anexo 2 de la Ley 6/2003, de 9 de diciembre, de tasas, precios y exacciones reguladoras de la Comunidad Autónoma de Galicia.

b) Cumplir los requisitos generales, técnicos y de calidad establecidos para la realización de los ensayos y las pruebas de servicio en los que vayan a prestar su asistencia de acuerdo con el anexo II del Real decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las ECCE y LECCE, para el ejercicio de su actividad.

Artículo 6. *Auditorías técnicas y de calidad.*

1. Las auditorías técnicas y de calidad son las que realizan organismos independientes para asegurar de forma voluntaria la calidad de los servicios que prestan las ECCE y los LECCE por medio de evaluaciones y certificaciones técnicas.

2. El IGVS, como órgano competente para fomentar y velar por un elevado nivel de calidad de los servicios que prestan las ECCE y los LECCE, podrá reducir las inspecciones cuando estos agentes de control de calidad aporten evaluaciones y certificaciones técnicas de auditorías. Para estos casos el IGVS establecerá mediante resolución de la Dirección General:

a) Las condiciones en las que actuarán estos organismos independientes para la realización de las auditorías técnicas a las ECCE y a los LECCE.

b) El reconocimiento y la inscripción de estos organismos en el registro de ECCE y LECCE de la Comunidad Autónoma de Galicia como asientos complementarios, de acuerdo con el artículo 16.º del presente decreto.

Artículo 7. *Subcontratación.*

Cuando excepcionalmente, una ECCE o un LECCE subcontrate alguna parte de la asistencia técnica prestada, debe asegurarse que el subcontratista cumple con las condiciones y requisitos técnicos exigibles para la prestación de la asistencia correspondiente. La ECCE o el LECCE, tras informar a su cliente por escrito, deberá contar, asimismo, con su conformidad por escrito.

En cualquier caso, la subcontratación no exime a la ECCE o al LECCE de su responsabilidad.

CAPÍTULO II

Procedimiento de habilitación, modificaciones y cese de actividad

Artículo 8. *Presentación de la declaración responsable.*

1. Las ECCE y los LECCE presentarán una declaración responsable, con carácter previo al inicio de su actividad, dirigida a la persona titular de la Dirección General del IGVS. Esta declaración permitirá ejercer su actividad, con carácter indefinido, para las ECCE en los campos de actuación en los que declara cumplir con los requisitos técnicos exigibles, y para los LECCE en los ensayos y/o pruebas de servicio en los que declara cumplir con los requisitos técnicos exigibles.

2. La declaración responsable se podrá presentar por los medios previstos en el artículo 38.º de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común([1]), de acuerdo con el anexo I para las ECCE, y con el anexo II para los LECCE, del presente decreto.

3. En el caso de inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento incorporado a una declaración responsable, será de aplicación el punto 4 del artículo 71.º bis de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común([1]).

([1])Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Ref. BOE-A-1992-26318. queda derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.; no obstante, las

previsiones relativas al registro electrónico de apoderamientos, registro electrónico, registro de empleados públicos habilitados, punto de acceso general electrónico de la Administración y archivo único electrónico producirán efectos a los dos años de la entrada en vigor de la Ley.

Artículo 9. *Modificaciones y ampliaciones.*

1. Cualquier modificación de los datos incluidos en la declaración responsable de las ECCE o de los LECCE deberá ser presentada por cualquiera de los medios determinados en el artículo 38.º de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, en el momento en el que se produzca el cambio.

2. El órgano competente podrá solicitar cuanta información precise sobre el grado en el que las modificaciones pretendidas afecten al cumplimiento de los requisitos exigidos para el inicio de su actividad, y procediendo, en su caso, a la actualización del asiento en el registro correspondiente.

3. En caso de que una ECCE o LECCE habilitados e inscritos en el registro soliciten ampliar sus campos de actuación, los ensayos o pruebas de servicio en los que presten asistencia, se actuará de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 8.º del presente decreto, debiendo presentar una nueva declaración responsable especificando los campos de actuación, los ensayos, y/o las pruebas complementarias para los que pretende iniciar su actividad.

Artículo 10. *Cese de la actividad.*

Las ECCE o los LECCE que cesen su actividad de forma voluntaria deberán comunicarlo al IGVS, mediante los medios previstos en el artículo 38º.4 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

CAPÍTULO III

Registro de laboratorios y entidades de control de la calidad de la edificación con sede en la Comunidad Autónoma de Galicia

Artículo 11. *Registro de ECCE y LECCE.*

1. El Rexistro Único de Laboratorios y de Entidades de Control de la Calidad de la Edificación, creado por el Decreto 159/2007, de 26 de julio, se pasará a denominar Registro de Laboratorios y Entidades de Control de la Calidad de la Edificación con sede en la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. La Dirección General del IGVS será el órgano responsable de este registro, siendo la Dirección Técnica de Construcciones y Calidad a quien le corresponde la gestión del mismo.

3. El registro tiene carácter administrativo y será público; a estos efectos el IGVS adoptará las medidas oportunas para disponer de la información necesaria en la página web del citado organismo.

Artículo 12. *Estructura del registro.*

1. El registro cuenta con dos secciones, una correspondiente a las ECCE y otra correspondiente a los LECCE.

2. Los números de orden en el registro estarán precedidos por las letras «E» para las ECCE o «L» para los LECCE, seguida del número 15, de identificación de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Artículo 13. *Asientos.*

Los asientos del registro son de tres clases: de alta, de baja y complementarios.

a) Los asientos de alta son los de ingreso de las anotaciones relativas a la habilitación o ampliaciones de los campos de actuación, ensayos o pruebas en las que se puede prestar la asistencia, así como de las anotaciones de modificaciones de titularidad, traslado de domicilio, o cualquier otra que modifique las condiciones iniciales de la inscripción.

b) Los asientos de baja son los de las anotaciones relativas a la extinción de lnhabilitación o cese de actividad por cualquiera de las causas posibles expresadas en el artículo 19º del presente decreto.

c) Los asientos complementarios son las anotaciones relativas a las modificaciones de los requisitos exigidos para la inscripción, a los procedimientos técnicos específicos, a la relación de los organismos independientes que pueden realizar las auditorías y a las evaluaciones técnicas de las ECCE y de los LECCE, de acuerdo con el artículo 6º de este decreto.

Artículo 14. *Asientos de alta.*

En cada uno de los asientos de alta o de ingreso se anotarán los siguientes datos:

a) Número de inscripción en el registro.
b) Razón social o denominación.
c) Dirección y contacto del centro de trabajo de la ECCE o LECCE habilitado.
d) Número de identificación fiscal o código de identificación fiscal.
e) Nombre y DNI del representante legal.
f) Campos de actuación, ensayos o pruebas en las que se habilita.
g) Entidad aseguradora con la que se contrató el seguro de responsabilidad civil y número de póliza.
h) Fecha de la orden de inscripción.

Artículo 15. *Asientos de baja.*

En cada uno de los asientos de baja se anotarán los siguientes datos:

a) Motivo determinante de la suspensión o cese.
b) Período de suspensión o cese, en su caso.
c) Campos de actuación, ensayos o pruebas revocadas.
d) Fecha de la orden de cese.

Artículo 16. *Asientos complementarios.*

En cada uno de los asientos complementarios se anotarán los siguientes datos:

a) Relación de procedimientos de verificaciones.
b) Relación de procedimientos de pruebas.
c) Relación de organismos independientes auditores, evaluadores y certificadores reconocidos.

Artículo 17. *Gestión del Registro de ECCE y LECCE.*

1. Una vez presentada la declaración responsable, de acuerdo con el artículo 8.º del presente decreto, junto con el justificante de pago de las tasas correspondientes, la Dirección Técnica de Construcciones y Calidad de IGVS tramitará el alta en el Registro de ECCE y LECCE de la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. Las modificaciones que afecten a las condiciones iniciales de la inscripción sin que afecten al cumplimiento de los requisitos exigidos para el inicio de la actividad serán actualizadas en el asiento del registro directamente una vez comunicadas al IGVS.

3. Las bajas en el registro por los motivos definidos en el artículo 19º serán automáticas y se notificarán a la ECCE o al LECCE interesada/o.

Artículo 18. *Reconocimiento en el Registro General del Código Técnico de la Edificación.*

El IGVS comunicará las nuevas inscripciones, las modificaciones, o las bajas del Registro de ECCE y LECCE de la Comunidad Autónoma de Galicia al Registro General del Código Técnico de la Edificación dependiente del Ministerio de Fomento.

Artículo 19. *Baja en el Registro de ECCE y LECCE.*

1. Son motivos de baja en el registro aquellos que motivan la baja de la actividad y, particularmente, las siguientes:

a) El cese de la actividad a petición propia de la ECCE o del LECCE interesado.
b) La inexactitud e falsedad, u omisión de los datos de la manifestación o documento incorporado a una declaración responsable.
c) El incumplimiento de alguna de las condiciones exigidas para el ejercicio de su actividad en este decreto o en las disposiciones de desarrollo.
d) La no corrección de las deficiencias constatadas por la inspección, siempre que se trate de deficiencias graves que afecten a los requisitos esenciales exigidos para ejercer la actividad.
e) Las sanciones que lleven consigo la baja de la actividad y previstas en la legislación vigente en materia de vivienda.

2. En los supuestos regulados en las letras b), c), d) y e) del apartado anterior, la baja se producirá mediante la resolución motivada de la Dirección General del IGVS, después de la tramitación del correspondiente expediente contradictorio.
3. Las ECCE o los LECCE que causen baja en el registro por cualquiera de los motivos establecidos en este artículo deberán comunicarlo a las personas destinatarias de sus servicios.

CAPÍTULO IV

Régimen de inspecciones y sanciones

Artículo 20. *Régimen de las inspecciones.*

1. El IGVS, como órgano competente para velar por el cumplimiento de los requisitos exigibles a las ECCE y a los LECCE para el ejercicio de su actividad, podrá inspeccionarlos, pudiendo solicitar cuando lo considere preciso cualquier documentación justificativa del cumplimiento de los requisitos exigidos y que declaran cumplir.
2. El IGVS podrá establecer, mediante resolución de la dirección general, un plan de inspecciones a las ECCE y a los LECCE registrados en la Comunidad Autónoma de Galicia, en el que se definan los períodos mínimos de inspección y el nivel de la misma, dependiendo de las auditorías, evaluaciones técnicas o certificados aportados por las ECCE y por los LECCE y emitidos por un organismo independiente reconocido de acuerdo con el artículo 6.º del presente decreto.
3. Se podrán realizar inspecciones complementarias al plan de inspecciones por parte del IGVS, de oficio o motivadas por denuncias.

Artículo 21. *Inspecciones de las ECCE y de los LECCE.*

1. Los/as inspectores/as tendrán acceso al manual de calidad, a los procedimientos, al registro interno de verificaciones y a los informes o actas de resultados que generen las asistencias técnicas prestadas o en curso.
2. Los/as inspectores/as comprobarán el cumplimiento de los requisitos a los que se refieren los anexos I y II del Real decreto 410/2010, de 31 de marzo, para ECCE y LECCE respectivamente, y levantarán acta de la inspección que el órgano competente remitirá al interesado.
3. En caso de que en el acta figure la falta de conformidad con lo establecido en los requisitos exigibles, y siempre que esta no sea esencial, la ECCE o el LECCE propondrá, en el plazo máximo de 15 días, el plan de acciones correctoras que deberá poner en marcha para su corrección, así como el plazo de implantación.
4. A la vista del acta de inspección y del plan de acciones correctoras, el órgano competente lo aceptará u ordenará la realización de las que considere oportunas, de acuerdo con criterios técnicos, con el fin de dar cumplimiento a los requisitos exigibles. En cualquier caso podrá ordenar la realización de inspecciones para comprobar su implantación.

Artículo 22. *Ensayos de contraste de los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación.*

El plan de inspecciones determinará el número, la periodicidad y las condiciones de los ensayos de contraste que los laboratorios deberán realizar, como cumplimiento de los requisitos exigibles.

Artículo 23. *Infracciones y sanciones.*

De acuerdo con la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación, las ECCE y los LECCE son agentes de la edificación. En la Comunidad Autónoma de Galicia el régimen sancionador aplicable a los mismos será el establecido en la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia(*), o en la legislación en esta materia que sea aplicable en el momento de los hechos.

(*)Téngase en cuenta que la Ley 18/2008, de 29 de diciembre. Ref. BOE-A-2009-4448. queda derogada, con efectos de 13 de agosto de 2012, por la disposición derogatoria 1 de la Ley 8/2012, de 29 de junio. Ref. BOE-A-2012-11415.

Disposición adicional.

Se modifica el artículo 3.º del Decreto 232/1993, de 30 de septiembre, por el que se regula el control de calidad de la edificación en la Comunidad Autónoma de Galicia, quedando redactado como sigue:

> «La realización de los ensayos, de las pruebas de servicio y de las verificaciones incluidas en el plan de control de calidad de las obras deberán realizarse por las ECCE y por los laboratorios habilitados para el ejercicio de su actividad».

Disposición transitoria primera.

1. Los interesados que hubieran presentado solicitud mediante los procedimientos de acreditación de acuerdo con lo previsto en el Decreto 441/1990, de 6 de septiembre, o en el Decreto 159/2007, de 26 de julio, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, podrán desistir del procedimiento iniciado al amparo de la anterior normativa y presentar la declaración responsable para el inicio de su actividad, o manifestar la voluntad de continuar la tramitación del expediente iniciado hasta su resolución. En el primer caso el expediente será archivado.

2. Las ECCE y LECCE acreditados por la normativa anterior al momento de la entrada en vigor del Real decreto 410/2010, de 31 de marzo, y registradas en el Registro de ECCE y LECCE de la Comunidad Autónoma de Galicia, se mantendrán inscritos y seguirán habilitados para el ejercicio de su actividad en las actuaciones que tenían acreditadas, sin necesidad de presentar la declaración responsable, y estarán a lo dispuesto en la disposición transitoria única del citado real decreto.

Disposición transitoria segunda.

En tanto no se haya creado el Registro de Agentes de la Edificación de acuerdo con la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia(*), las ECCE y los LECCE se inscribirán en el registro correspondiente al que hace referencia el artículo 11.º del presente decreto, el cual pasará a integrarse como una sección del Registro de Agentes de la Edificación para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 12.º de la citada ley.

(*)Téngase en cuenta que la Ley 18/2008, de 29 de diciembre. Ref. BOE-A-2009-4448. queda derogada, con efectos de 13 de agosto de 2012, por la disposición derogatoria 1 de la Ley 8/2012, de 29 de junio. Ref. BOE-A-2012-11415.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 441/1990, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el sistema para la acreditación de laboratorios de ensayo para el control de calidad de la construcción con sede en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Se deroga el Decreto 159/2007, de 26 de julio, por el que se regula el sistema de acreditación de las entidades de control de calidad de la edificación y se crea el Registro Único de Entidades y Laboratorios acreditados de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Asimismo, se deroga la Orden de 21 de noviembre de 2007, por la que se aprueban las áreas de acreditación y se establecen las condiciones técnicas que las entidades de control de calidad deberán cumplir en la asistencia técnica de las obras de edificación de uso administrativo, sanitario, religioso, residencial, docente, cultural y social.

Disposición final primera.

Se faculta a la persona titular de la Dirección General del IGVS para dictar las disposiciones precisas para el desarrollo del presente decreto.

Disposición final segunda.

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

ANEXO I

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS
INSTITUTO GALLEGO DE LA VIVIENDA Y SUELO

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LA ENTIDAD DE CONTROL DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN	CÓDIGO ***VI476A***

DATOS DEL/DE LA DECLARANTE

DON / DOÑA				NIF
COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA ECCE				CIF
DOMICILIO SOCIAL				
DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN		PROVINCIA		AYUNTAMIENTO
LOCALIDAD	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO	FAX	DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO

DECLARA

1.- Que la ECCE cumple los requisitos establecidos en el anexo I del Real decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad.

2.- Que dispone de la documentación justificativa que así lo acredita de acuerdo con lo dispuesto en el citado decreto.

3.- Que se compromete a mantener el cumplimiento de las condiciones de este decreto durante el período de tiempo inherente al desarrollo del ejercicio de la actividad y a notificar al órgano competente cualquier modificación que afecte a la presente declaración.

4.- Que aporta la documentación siguiente con la presente declaración responsable:

a) Fotocopia compulsada del CIF de la empresa.

b) Relación de campos de actuación y fases para las que presta servicios, y relación de los procedimientos técnicos.

c) Justificante de pago de las tasas correspondientes (código 31.22.03).

d) Justificante del pago del seguro de responsabilidad, avales o fianzas.

e) Organigrama funcional de la empresa y organigrama del personal de la ECCE, con su titulación, formación y experiencia.

f) Listado de los medios o equipos de que dispone y sus características técnicas.

De ser el caso:

g) Justificante de sellos o certificados de calidad.

h) Relación de otros emplazamientos donde presta asistencia y campos de actuación.

Protección de datos
Todos estos datos quedan protegidos al amparo de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, especialmente del artículo 10 ("El responsable del fichero y quien intervenga en cualquier fase del tratamiento de los datos de carácter personal están obligados al secreto profesional en lo que se refiere a los datos y al deber de guardarlos, obligaciones que subsistirán incluso después de finalizar sus relaciones con el titular del fichero o, en su caso, con su responsable").

Localidad y fecha:

, de de

Firma y sello

Fdo.:
(Nombre y apellidos)

DIRECTOR GENERAL IGVS

ANEXO II

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS
INSTITUTO GALLEGO DE LA VIVIENDA Y SUELO

DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL LABORATORIO DE ENSAYOS PARA EL CONTROL DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN	CÓDIGO *VI476B*

DATOS DEL/DE LA DECLARANTE

DON / DOÑA				NIF
COMO REPRESENTANTE LEGAL DEL LABORATORIO				CIF
DOMICILIO SOCIAL				
DOMICILIO DEL LABORATORIO		PROVINCIA		AYUNTAMIENTO
LOCALIDAD	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO	FAX	DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO

DECLARA

1.- Que el LECCE cumple los requisitos establecidos en el anexo II del Real decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad.

2.- Que dispone de la documentación que así lo acredita de acuerdo con lo dispuesto en el del citado decreto.

3.- Que se compromete a mantener el cumplimiento de las condiciones de este decreto durante el período de tiempo inherente al desarrollo del ejercicio de la actividad y a notificar al órgano competente cualquier modificación que afecte a la presente declaración.

4.- Que aporta la documentación siguiente con la presente declaración responsable:

a) Fotocopia compulsada del CIF de la empresa.

b) Relación de ensayos y normas de aplicación para las que presta servicios, agrupados por las áreas correspondientes.

c) Justificante de pago de las tasas correspondientes (código 31.22.03).

d) Justificante de pago del seguro de responsabilidad, avales o fianzas.

e) Organigrama funcional de la empresa y organigrama del personal del laboratorio, con su titulación, formación y experiencia.

f) Listado de la maquinaria o equipos de que dispone y sus características técnicas.

De ser el caso:

g) Justificante de sellos o certificados de calidad.

Protección de datos
Todos estos datos quedan protegidos al amparo de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, especialmente del artículo 10 ("El responsable del fichero y quien intervenga en cualquier fase del tratamiento de los datos de carácter personal están obligados al secreto profesional en lo que se refiere a los datos y al deber de guardarlos, obligaciones que subsistirán incluso después de finalizar sus relaciones con el titular del fichero o, en su caso, con su responsable").

Localidad y fecha:

, de de

Firma y sello

Fdo.:
(Nombre y apellidos)

DIRECTOR GENERAL IGVS

§ 15

Decreto 127/2016, de 15 de septiembre, por el que se regulan las infraestructuras necesarias para posibilitar las funcionalidades del hogar digital en las viviendas de nueva construcción

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 185, de 28 de septiembre de 2016
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOG-g-2016-90465

Los avances de las tecnologías de la información y comunicación hacen que cada vez sean más las edificaciones con carácter residencial en las que se introducen nuevos dispositivos y tecnologías orientadas a mejorar la calidad de vida de las familias, gracias a la atención de sus necesidades en los distintos ámbitos: seguridad, teleasistencia, comunicaciones, optimización del consumo energético, confort, ocio, etc.

A este respecto, la integración en un mismo sistema de comunicación de todos esos dispositivos y sistemas conduce al objetivo de desarrollar el llamado hogar digital.

En este sentido, con el fin de impulsar la implantación y desarrollo generalizado del concepto de hogar digital, el Real decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, incluye en su anexo V una clasificación de las viviendas y edificaciones atendiendo a los equipamientos y tecnologías con las que se pretenda dotarlas para facilitar la incorporación de las funcionalidades del hogar digital. En concreto, define tres niveles diferenciados de hogar digital: básico, medio y superior. Además, establece que un objetivo estratégico de cualquier sociedad avanzada hoy en día es la construcción de edificaciones con el mayor grado posible de integración medioambiental.

El Código técnico de la edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, incluye una serie de medidas con dos objetivos claros: ahorrar energía y diversificar las fuentes energéticas utilizadas por los edificios. De este modo, toda vez que el hogar digital aporta soluciones que permiten un uso eficiente de la energía, se confirma que facilitando la introducción de las tecnologías de la información y comunicación en la vivienda se contribuye a los objetivos del CTE.

De la misma forma, el desarrollo de la edificación debe contemplar infraestructuras y soluciones tecnológicas que garanticen la accesibilidad universal para todos los colectivos que lo requieran, cumpliendo con la legislación vigente, adaptando las viviendas a las necesidades de las personas con discapacidad o personas mayores. Las necesidades de las personas que habitan las viviendas evolucionan con el paso de los años, de forma que es necesario facilitar la incorporación a la misma de infraestructuras que faciliten la adaptación de las viviendas a estas necesidades.

En este sentido, el hogar digital supone la base para el acercamiento de los servicios públicos digitales asistenciales en el ámbito socio-sanitario, en consonancia con lo

establecido en la línea estratégica de énfasis en la vida digital de la Agenda Digital de Galicia 2020. Casi un cuarto de la población de Galicia tiene más de 64 años. Habida cuenta de este envejecimiento de la población gallega, los servicios del hogar digital orientados a la teleasistencia y al ámbito sociosanitario en general serán clave para asegurar la calidad de vida de los gallegos en el futuro.

Para garantizar la posibilidad de incorporación de las funcionalidades propias del hogar digital en las viviendas es preciso dotar a las viviendas de una infraestructura de soporte que posibilite la instalación de los sistemas tecnológicos necesarios. Así, el artículo 11 de la Ley 3/2013, de 20 de mayo, de impulso y ordenación de las infraestructuras de telecomunicaciones de Galicia, determina que las viviendas de nueva construcción deberán incluir las infraestructuras y los equipamientos básicos necesarios para garantizarles la posibilidad de incorporación de las funcionalidades del hogar digital, en la forma y condiciones definidas en el marco normativo general en materia de telecomunicaciones y en el nivel que reglamentariamente se determine.

Respeto de esta ley, recientemente el Pleno del Tribunal Constitucional, en su Sentencia 8/2016, de 21 de enero, dictada en el recurso de inconstitucionalidad 1424-2014, confirmó los títulos competenciales que habilitaron su elaboración y aprobación. En todo caso, debe indicarse que lo señalado en el artículo 11 no fue objeto de impugnación.

La elaboración de este decreto tiene fundamento en la legitimación competencial de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de fomento del desarrollo económico de la Comunidad Autónoma, dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional –artículo 148.1.13.º de la Constitución española–, en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda –artículo 148.1.3.º de la Constitución española– y en materia de protección ambiental –artículo 149.1.23.º de la Constitución española–. Competencias todas ellas que fueron expresamente asumidas por la Comunidad Autónoma de Galicia, y así se desprende del artículo 30.1.1 de la Ley orgánica 1/1981, de 6 de abril, de Estatuto de autonomía de Galicia (EAG) relativo a la competencia exclusiva en materia de fomento y planificación de la actividad económica de Galicia, de conformidad con las bases y la ordenación de la actuación económica general y la política monetaria del Estado; del artículo 27.3 del EAG correspondiente a la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda; del artículo 27.30 de la misma norma estatutaria regulador de la competencia para el establecimiento de las normas adicionales sobre protección del medio ambiente y del paisaje de conformidad con el artículo 149.1.23.ª de la Constitución.

También debe subrayarse que, en el marco del Plan de banda ancha 2020, se incluye una línea de acción destinada a avanzar en la introducción de los servicios del hogar digital.

Así, por medio de este decreto, la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia establece el régimen y las condiciones de la infraestructura de soporte del hogar digital necesaria para la posterior colocación del cableado y de los equipamientos y dispositivos que permitan introducir en las viviendas de nueva construcción las funcionalidades propias del hogar digital. En concreto, dicha infraestructura deberá permitir, al menos, la incorporación en las viviendas de las funcionalidades propias del nivel básico de hogar digital, de acuerdo con la clasificación establecida en el anexo V del Real decreto 346/2011, de 11 de marzo.

Con este decreto se impulsa la implantación en Galicia de las viviendas clasificadas como hogar digital, puesto que la realización de la infraestructura durante la obra supondrá para la persona propietaria la reducción de las molestias y del coste de la implementación de los nuevos servicios. Además, se impulsa un proceso de transformación de la sociedad, gracias a la construcción de edificaciones dotadas de la infraestructura para la recepción de los servicios de hogar digital ya existentes, en especial, los del ámbito sociosanitario (teleasistencia, telemedicina, etc.), así como los que se desarrollen en un futuro.

En lo que se refiere a la estructura del decreto, se divide en dos capítulos referidos a las disposiciones generales y a la instalación de las infraestructuras de soporte necesarias del hogar digital, una disposición adicional, una disposición transitoria, tres disposiciones finales y un anexo en el que se establecen las especificaciones técnicas mínimas de la infraestructura de soporte del hogar digital que permita la incorporación de las funcionalidades del hogar digital en las viviendas de nueva construcción.

El capítulo I es el relativo a las disposiciones generales. Estas se ocupan de establecer el objeto del decreto, su ámbito de aplicación, la definición concreta de hogar digital, el nivel mínimo de infraestructura de soporte del hogar digital a garantizar en las viviendas de nueva construcción y la normativa técnica a la que se somete dicha infraestructura de soporte del hogar digital.

El capítulo II se refiere a la instalación de la infraestructura de soporte del hogar digital, en él se establece como requisito para la concesión de la licencia de obra para la construcción de viviendas la presentación ante el ayuntamiento del proyecto técnico de infraestructura de soporte del hogar digital, lo cual tendrá que cumplir con los requisitos mínimos establecidos. En este capítulo II se regula además el proceso de replanteo del proyecto técnico, su posible modificación, ejecución y certificación, así como la elaboración de un manual de usuario.

Asimismo, a través de la disposición final primera, se modifican los párrafos b) y d) del apartado I.A.4 del anexo I del Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia (NHV-2010), a los efectos de incluir en él como dotación mínima de instalaciones en la vivienda la instalación de la infraestructura de soporte del hogar digital establecida en este decreto en las viviendas de nueva construcción. En caso de remodelación de viviendas, esta infraestructura será exigible cuando la vivienda ya contara con dichas instalaciones o sea exigible según lo dispuesto en el CTE.

Por último, en el anexo del decreto se establecen las especificaciones técnicas mínimas de la infraestructura de soporte del hogar digital que permitan la incorporación de las funcionalidades propias del hogar digital en las viviendas de nueva construcción.

Lo dispuesto en este decreto se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el Real decreto 346/2011, de 11 de marzo, en el caso de edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y en los edificios que, en todo o en parte, fueran o sean objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda. Se deja también a salvo la restante normativa estatal de obligado cumplimiento aplicable a la materia regulada en este decreto.

En cuanto a este reglamento que se dicta en ejecución de ley, de las previsiones del artículo 11 de la Ley 3/2013, de 20 de mayo, de impulso y ordenación de las infraestructuras de telecomunicaciones de Galicia, fue sometido a audiencia y publicado en la página web de la Agencia para la Modernización Tecnológica de Galicia, y sometido a dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Galicia, respetando la competencia exclusiva del Estado en materia de telecomunicaciones –artículo 149.1.21.º de la Constitución española–.

Por todo lo anterior, en su virtud, por propuesta del vicepresidente y conselleiro de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia y de la conselleira de Infraestructuras y Vivienda, de acuerdo con el Consejo Consultivo y después de deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día quince de septiembre de dos mil dieciséis,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. El presente decreto tiene por objeto establecer el régimen y condiciones de la infraestructura de soporte del hogar digital para la posterior colocación del cableado y de los equipamientos y dispositivos que permitan la introducción de las funcionalidades propias del hogar digital en las viviendas de nueva construcción.

2. A estos efectos se establecen en el anexo de este decreto las especificaciones técnicas mínimas de la infraestructura de soporte del hogar digital que tendrán que cumplir las viviendas de nueva construcción para conseguir el nivel mínimo de hogar digital establecido en este decreto.

Artículo 2. *Nivel mínimo de hogar digital.*

La infraestructura de soporte del hogar digital que habrá de instalarse en toda vivienda de nueva construcción, deberá garantizar la posibilidad de posterior colocación del cableado y de los equipamientos y dispositivos que permitan la introducción de las funcionalidades de nivel básico de hogar digital establecidas en el anexo V del Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

Las previsiones del presente decreto son de aplicación para la construcción de nuevas viviendas en la Comunidad Autónoma de Galicia ubicadas en edificios o conjuntos inmobiliarios que alberguen a más de una vivienda y en los que exista continuidad en la edificación y estén acogidos al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal.

Artículo 4. *Definiciones.*

A los efectos del presente decreto se entenderá por:

a) Hogar digital: de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, es el lugar donde las necesidades de sus habitantes, en materia de seguridad y control, comunicaciones, ocio y confort, integración medioambiental y accesibilidad, son atendidas mediante la convergencia de servicios, infraestructuras y equipamientos.

b) Infraestructura de soporte del hogar digital: infraestructura de obra civil formada por canalizaciones, registros y espacios de reserva necesaria para la posterior colocación del cableado y de los equipamientos y dispositivos que permitan la introducción de las funcionalidades propias del hogar digital.

c) Personal técnico competente: profesional que esté en posesión de titulación académica y profesional habilitante y que cumpla las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.

Artículo 5. *Normativa técnica aplicable.*

Sin perjuicio del dispuesto en el anexo V del Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, así como de las competencias que, sobre la materia, tengan atribuidas otras administraciones públicas, será de obligado cumplimiento para la infraestructura de soporte del hogar digital objeto de este decreto:

a) La normativa técnica de edificación.

b) La normativa técnica especificada en el anexo de este decreto.

CAPÍTULO II

Instalación de infraestructura de soporte del hogar digital

Artículo 6. *Infraestructura obligatoria.*

1. Será requisito obligatorio para la concesión de la licencia de obra para la construcción de las viviendas referidas en el artículo 3 de este decreto entregar ante el ayuntamiento, junto con el proyecto arquitectónico, el proyecto técnico que prevea la instalación de infraestructura de soporte del hogar digital que garantice por lo menos el nivel mínimo establecido en el artículo 2 y sin perjuicio del obligado cumplimiento de la normativa estatal en materia de infraestructuras de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

2. El proyecto técnico deberá prever la infraestructura de soporte del hogar digital, que deberá cumplir con las especificaciones técnicas descritas en el anexo de este decreto, sin perjuicio de que pueda incrementar o mejorar ese mínimo exigido, así como proyectar ya la instalación del cableado y de los equipamientos y dispositivos que permitan la introducción de las funcionalidades de hogar digital que permita la clasificación de la vivienda en uno de los tres niveles previstos en el anexo V del Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

3. Conjuntamente con las obras de edificación se ejecutarán, al menos, las infraestructuras de soporte del hogar digital, pudiendo proceder también a la ejecución de la instalación del cableado y de los equipos y dispositivos, de preverse explícitamente así en el proyecto técnico.

Artículo 7. *Proyecto técnico.*

1. De acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 6 de este decreto, con el objeto de garantizar que la instalación de la infraestructura de soporte del hogar digital cumpla con las especificaciones técnicas establecidas en el anexo, esta deberá contar con el correspondiente proyecto técnico elaborado y firmado por personal técnico competente.

2. El personal técnico competente encargado de la elaboración y firma del proyecto técnico de infraestructura de soporte del hogar digital actuará siempre en coordinación con quien elabore el proyecto técnico arquitectónico y, en su caso, de infraestructura común de telecomunicaciones del edificio o conjunto de edificaciones.

3. El proyecto técnico de infraestructura de soporte del hogar digital incluirá, por lo menos, los siguientes documentos:

a) Memoria: en ella se especificarán, como mínimo, una descripción de la edificación incluyendo sus dimensiones, el nivel mínimo de hogar digital garantizado con el detalle de todos los servicios que será posible implantar posteriormente por la persona propietaria de la vivienda, incluyendo aquellos que quedan fuera del marco del nivel mínimo garantizado con la infraestructura de soporte del hogar digital proyectada, y el detalle de los elementos y materiales que componen la infraestructura de soporte del hogar digital a instalar conforme al proyecto técnico.

b) Planos: deberá incluir los planos de detalle con los datos del esquema de la infraestructura de soporte del hogar digital a instalar y su relación con otras canalizaciones obligatorias de la vivienda (gas, agua, electricidad, telecomunicación) y la situación y ordenación de los recintos de instalaciones de telecomunicaciones (cajas de registro), con el nivel de detalle necesario para la correcta interpretación del proyecto técnico.

c) Pliego de condiciones: en este documento se recogerán todas las especificaciones necesarias para la correcta instalación de la infraestructura de soporte del hogar digital proyectada y, en especial, los requisitos técnicos generales de la infraestructura, las calidades de los materiales a instalar, así como las posibilidades de ampliación del nivel mínimo de hogar digital garantizado en virtud de este decreto.

d) Presupuesto: se especificará el número de unidades y coste de la unidad de cada una de las partes en que puedan descomponerse los trabajos, definiendo las características, modelos, tipos y dimensiones de cada uno de los elementos, así como, el coste de la instalación a precios de mercado. El presupuesto contendrá un capítulo o grupo de capítulos destinado a las obras e instalaciones a ejecutar conjuntamente con las obras de edificación y un capítulo o grupo de capítulos por cada vivienda o tipo de vivienda con las instalaciones previstas y de ejecución posterior a la obra de edificación. Se incluirá un resumen de presupuesto con este desglose de capítulos.

e) Documento anexo de prevención de riesgos, seguridad y aspectos ambientales: deberá incluirse un estudio básico de seguridad y salud o un estudio de seguridad y salud en el que se incluirán los posibles riesgos laborales y los medios de protección, especificando sus características y condiciones técnicas correspondientes, así como las medidas necesarias para su correcto uso y mantenimiento, atendiendo tanto a la reglamentación vigente como a las normas de uso. Se especificarán los posibles impactos ambientales durante la ejecución de instalación.

4. En el proyecto técnico de infraestructura de soporte del hogar digital se describirán, detalladamente, todos los elementos que componen la instalación y su localización y dimensiones, mencionando las normas que cumplen. El proyecto técnico deberá incluir referencias concretas al cumplimiento de la legalidad vigente en las siguientes materias:

a) Normativa sobre prevención de riesgos laborales en la ejecución del proyecto técnico.

b) Seguridad eléctrica, compatibilidad electromagnética y especificaciones técnicas que, con carácter obligatorio, deben cumplir las infraestructuras de hogar digital objeto del proyecto técnico.

c) Normas de seguridad que deben cumplir el resto de materiales que vayan a ser utilizados en la instalación, especialmente las contenidas en el vigente Código técnico de la edificación en materia de seguridad contra incendios y de resistencia frente al fuego.

5. El proyecto técnico de infraestructura de soporte del hogar digital deberá incluir el diseño de la instalación del hogar digital que se podrá llevar a cabo en la vivienda sobre la infraestructura proyectada, indicando el cableado, dispositivos y equipamiento final que se podrá instalar para ofrecer a la persona usuaria las funcionalidades y servicios del hogar digital especificados en la memoria del proyecto.

6. Un ejemplar del proyecto técnico de infraestructura de soporte del hogar digital deberá obrar en poder del promotor, a cualquier efecto que proceda. Es deber del promotor recibir, conservar y transmitir el citado proyecto técnico.

7. Un segundo ejemplar del proyecto técnico de infraestructura de soporte del hogar digital será presentado por el promotor ante el ayuntamiento correspondiente para la tramitación de la licencia de obra, de acuerdo con el establecido en el apartado 1 del artículo 6 de este decreto.

8. El proyecto técnico de infraestructura de soporte del hogar digital deberá incluirse en el libro del edificio, junto con el resto de la documentación de ejecución de la obra conforme al establecido en la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.

9. Cuando el proyecto técnico de infraestructuras comunes de telecomunicaciones de la edificación incorpore los apartados específicos para la descripción del hogar digital, según lo dispuesto en la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, no será precisa la elaboración de un proyecto técnico independiente del hogar digital. En cuyo caso se deberá incluir en el citado proyecto técnico de infraestructuras comunes de telecomunicaciones toda la información referida en el presente artículo.

Artículo 8. *Dirección de obra.*

1. Será obligatoria la dirección de obra específica de la infraestructura de soporte del hogar digital en los supuestos previstos en la normativa reguladora de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones. El personal técnico competente que asuma esta función actuará bajo la coordinación de la dirección de obra de la edificación, de conformidad con el dispuesto en el artículo 12 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

2. En caso de no ser necesaria la dirección de obra específica de la infraestructura de hogar digital, las funciones y responsabilidades de esta dirección de obra serán asumidas por la dirección de obra de la edificación.

Artículo 9. *Modificación del proyecto técnico.*

1. Cuando la edificación en construcción experimente cambios que requieran un proyecto arquitectónico de ejecución modificado o reformado, el promotor deberá solicitar de la dirección de obra específica o del personal técnico competente la redacción y firma de la modificación correspondiente del proyecto técnico de infraestructura de soporte del hogar digital, que deberá cumplir los mismos requisitos y contenido establecidos en el artículo 7 de este decreto.

Igualmente, será necesario realizar un proyecto técnico modificado de la infraestructura de soporte del hogar digital cuando, sin que se varíe el proyecto de ejecución arquitectónico de la edificación, se produzca alguno de los siguientes cambios:

a) Se modifique el nivel de hogar digital garantizado.

b) Se contemplen infraestructuras de hogar digital no reflejadas en el proyecto técnico original sin llegar a alcanzar un nivel diferente.

c) Se contemplen variaciones en el trazado o situación de la infraestructura de soporte del hogar digital que hagan variar la localización en las estancias de la vivienda de los servicios de hogar digital que se posibilitan e incluyen en el proyecto.

2. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 7 de este decreto, el promotor deberá conservar y transmitir el proyecto técnico modificado de la infraestructura de soporte del hogar digital.

Artículo 10. *Ejecución del proyecto técnico.*

1. En el momento del inicio de los trabajos de ejecución de la infraestructura de soporte del hogar digital, el promotor encargará la realización del replanteo de esta infraestructura a la dirección de obra.

Dicho replanteo quedará reflejado en un acta, firmada por la dirección de obra y por el promotor de la edificación. En el acta figurará una declaración expresa de la compatibilidad con el proyecto de edificación del proyecto técnico de la infraestructura de soporte del hogar digital o, si las circunstancias hubieran variado y fuera necesario la actualización de este, se indicará la forma en que se va a acometer la actualización, bien como modificación del proyecto técnico original o bien como anexo al mismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 9 de este decreto. Siempre que sea necesario un anexo motivado por los resultados de dicho proceso, será realizado por quien elabore el acta de replanteo y adjuntado a la misma. Asimismo, el acta de replanteo reflejará de forma explícita los resultados derivados de la aplicación del citado proceso.

2. El promotor hará entrega de un ejemplar del proyecto técnico y del acta de replanteo, con las actualizaciones que se determinaron, en su caso, a la empresa que ejecute la infraestructura de hogar digital proyectada con sujeción a las especificaciones recibidas.

3. Finalizados los trabajos de ejecución del proyecto técnico, la dirección de obra expedirá y entregará al promotor un certificado de fin de obra como garantía de que la instalación se ajusta al proyecto técnico de la infraestructura de soporte del hogar digital.

En los casos en que se contempló la necesidad de introducir cambios no sustanciales durante el replanteo de la instalación o sobrevinieran durante la ejecución de la misma y, en consecuencia, fuera necesario efectuar un anexo al proyecto técnico original, este deberá acercarse al certificado de fin de obra.

4. Será requisito imprescindible para la concesión de las licencias y permisos de primera ocupación la presentación ante la Administración competente del certificado de fin de obra establecido en el apartado anterior.

Asimismo, en caso de urbanizaciones o conjuntos de edificaciones en que, como consecuencia de su entrega en varias fases, sea necesaria la obtención de licencias parciales de primera ocupación, podrán presentarse certificaciones parciales relativas a la parte de la infraestructura de hogar digital ya ejecutada y correspondiente a dichas fases. En estos casos se hará constar en las certificaciones parciales que la validez de estos estará condicionada a la presentación de la correspondiente certificación final, una vez acabadas las obras contempladas en el proyecto técnico.

5. Cuando el proyecto técnico de infraestructuras comunes de telecomunicaciones de la edificación incorpore los apartados específicos para la descripción del hogar digital, la ejecución de ambas infraestructuras se realizará conjuntamente unificando la documentación a la que se refiere el presente artículo.

6. Toda la documentación a la que hace referencia el presente artículo deberá incluirse en el libro del edificio, junto con el resto de la documentación de ejecución de la obra conforme a lo establecido en la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia.

Artículo 11. *Manual de usuario.*

1. La dirección de obra hará entrega al promotor de un ejemplar de un manual de usuario que contenga, como mínimo:

a) El esquema general de la infraestructura de soporte del hogar digital instalada en la vivienda, incluyendo las instrucciones de implantación de las redes y dispositivos propios del hogar digital que podrán ser instalados sobre ella.

b) El detalle de los servicios y funcionalidades de hogar digital que la persona propietaria o usuaria de la vivienda podrá implantar utilizando la infraestructura instalada, de acuerdo a lo dispuesto en el anexo V del Real decreto 346/2011, de 11 de marzo.

c) Se recogerá el período de garantía de la infraestructura de hogar digital instalada, así como sobre quien recae la responsabilidad de la misma y se citará la normativa legal que la regula.

d) Recomendaciones en cuanto al uso y mantenimiento de la infraestructura instalada.

2. El promotor de la edificación entregará, con la vivienda, a cada una de las personas propietarias, una copia del manual de usuario.

3. Cuando el proyecto técnico de infraestructuras comunes de telecomunicaciones de la edificación incorpore los apartados específicos para la descripción del hogar digital y, por consiguiente, la ejecución de ambas infraestructuras se realice conjuntamente, se podrá elaborar un manual de usuario conjunto de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones y del hogar digital de la vivienda. En todo caso, se deberá incluir en el citado manual de usuario toda la información referida en el presente artículo.

Disposición adicional única. *Infraestructuras de hogar digital en viviendas que sean objeto de rehabilitación, remodelación o ampliación.*

En las viviendas de la Comunidad Autónoma de Galicia que sean objeto de rehabilitación, remodelación o ampliación, especialmente cuando los trabajos afecten a la dotación de instalaciones en las viviendas, y no sean de aplicación las obligaciones recogidas en este decreto, se recomienda la incorporación de las infraestructuras previstas en el presente decreto.

Disposición transitoria única. *Obras en curso y proyectos en tramitación.*

No serán de aplicación las disposiciones del presente decreto para los proyectos técnicos que se presenten para solicitar la licencia de obras en el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor del decreto que se aprueba.

Disposición final primera. *Modificación de las normas de habitabilidad de las viviendas de Galicia.*

1. El párrafo b) del apartado I.A.4 del anexo I del Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia, queda redactado de la siguiente forma:

> «b) Toda vivienda deberá contar con la dotación mínima de instalaciones necesarias que le permita la adecuada realización de las funciones previstas en las diferentes estancias y servicios, reguladas en esta normativa y que a continuación se relacionan:
>
> – Instalación de suministro de agua fría.
> – Instalación de calefacción y agua caliente sanitaria, que habrá incorporado el elemento generador correspondiente.
> – Instalación de evacuación de aguas.
> – Instalación de telecomunicaciones, además de red de interfonía para comunicar las viviendas con el portal del edificio.
> – Instalación de la infraestructura de soporte del hogar digital para posibilitar la incorporación de las funcionalidades del hogar digital en las viviendas de nueva construcción.
> – Instalación eléctrica.
> – Instalación de ventilación.»

2. El párrafo d) del apartado I.A.4 del anexo I del Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia, queda redactado de la siguiente forma:

> «d) En las actuaciones de remodelación de viviendas será exigible la instalación de calefacción, la instalación de un sistema de ventilación y/o la instalación de la infraestructura de soporte del hogar digital, cuando la vivienda existente cuente con dicha/s instalación/es o cuando sea exigible ejecutarla/s de acuerdo con lo dispuesto en el CTE.»

Disposición final segunda. *Normativa de desarrollo.*

Se faculta a las personas titulares de las consellerías con competencias en materia de vivienda y sociedad digital para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo de lo establecido en este decreto y, en particular, para la actualización de las especificaciones técnicas descritas en el anexo de este decreto cuando las evoluciones técnicas y tecnológicas o las circunstancias así lo requieran.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el *Diario Oficial de Galicia*.

Santiago de Compostela, quince de septiembre de dos mil dieciséis.

ALFONSO RUEDA VALENZUELA
Vicepresidente y conselleiro de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia

ALBERTO NÚÑEZ FEIJÓO
Presidente

ANEXO

Especificaciones técnicas mínimas de la infraestructura de soporte del hogar digital

1. *Objeto.*

Estas especificaciones técnicas establecen los requisitos técnicos mínimos que debe cumplir la infraestructura de soporte del hogar digital que permita la introducción de las funcionalidades propias del hogar digital establecidas en el artículo 2.

2. *Elementos del hogar digital.*

A efectos del presente anexo, se consideran los siguientes elementos integrantes del hogar digital.

Dispositivos de hogar digital:

– Sensor: dispositivo que capta magnitudes físicas u otras alteraciones del entorno de la vivienda y las convierte en variables eléctricas u ópticas para poder realizar la toma de decisiones en el hogar digital. Estas alteraciones pueden ser variaciones de luz, temperatura, humo, sonido, imágenes,...

– Actuador: dispositivo que, a partir de una señal eléctrica o óptica, activa un proceso del hogar digital, como puede ser un motor, un aviso, una alarma, etc.

– Consola central: dispositivo que permite la configuración y control centralizado de las instalaciones del hogar digital.

Infraestructuras de soporte del hogar digital:

– Registro principal: es el registro que permite la interconexión de todos los elementos del hogar digital entre sí, con el cuadro general de mando y protección de la instalación eléctrica de la vivienda y con la infraestructura común de telecomunicaciones de la vivienda (ICT).

– Registro terminal: cajas o registros de finalización de la canalización del hogar digital, donde se prevé la instalación de sensores o actuadores.

– Registro de paso: registros intermedios empleados para facilitar la interconexión del registro principal con los registros terminales.

– Registro de consola central: caja o registro reservado para la instalación de la consola central del hogar digital.

– Canalización: tubos, canales o bandejas que conectan los diferentes elementos del hogar digital.

3. *Arquitectura y topología de la infraestructura de soporte del hogar digital.*

La infraestructura que soporta los servicios del hogar digital responderá al esquema mostrado en la figura 1.

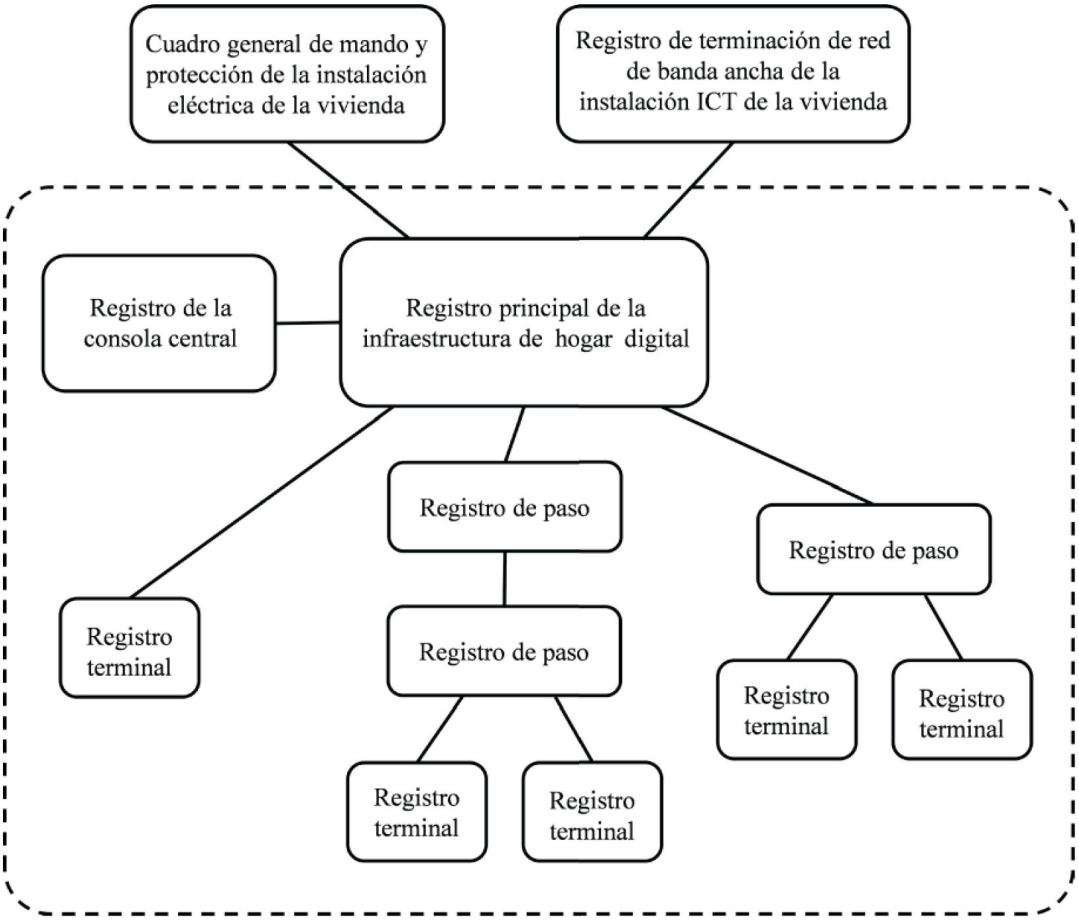


Figura 1

El elemento central de conexión de la infraestructura de soporte del hogar digital es el registro principal. Este registro estará directamente conectado mediante canalización a los siguientes elementos:

– El cuadro general de mando y protección de la instalación eléctrica de la vivienda.
– El registro de terminación de red de banda ancha de la infraestructura común de telecomunicaciones (ICT) de la vivienda.
– El registro de la consola central del hogar digital.
– Los registros de paso de la infraestructura de hogar digital de la vivienda.
– Los registros terminales que no precisen de la instalación intermedia de un registro de paso (según se establece en el apartado 4.4).

Los requisitos técnicos mínimos que se especifican en los siguientes apartados hacen referencia únicamente a la instalación de la infraestructura de soporte del hogar digital, no obstante, se deberá prever en su diseño y en el diseño del resto de instalaciones de la vivienda (electricidad, agua, calefacción, etc.) sus necesidades de interacción y compatibilidad.

4. *Diseño y dimensionamiento mínimo de la infraestructura de soporte del hogar digital.*

En el apéndice 1 se muestra un ejemplo típico de la configuración de la infraestructura de soporte del hogar digital en una vivienda.

4.1 Registro principal.

Con carácter general, el registro principal se instalará empotrado en pared, pudiendo instalarse superficialmente cuando la canalización sea mediante canal. Se situará en zona próxima al registro de terminación de red de banda ancha de la infraestructura común de telecomunicaciones (ICT) de la vivienda y al cuadro general de mando y protección de la instalación eléctrica de la vivienda, a una distancia mínima de 200 mm y máxima de 2.300 mm del suelo, con su arista más próxima al encuentro entre dos paramentos a una distancia mínima de 100 mm.

Tendrá unas dimensiones mínimas de 200 x 300 x 60 mm, siendo esta última dimensión la profundidad. Sus dimensiones dependerán del nivel de hogar digital que se prevea facilitar en la vivienda por lo que, deberán, en cualquiera caso, acomodarse a la canalización y equipamiento previstos en el diseño de la instalación del hogar digital de la vivienda.

4.2 Reserva de espacio en el cuadro general de mando y protección.

Se deberá hacer una reserva de espacio en el cuadro general de mando y protección de la instalación eléctrica de la vivienda suficiente para albergar, al menos, los siguientes dispositivos previstos en el diseño de la instalación del hogar digital de la vivienda:

– Las fuentes de alimentación previstas para instalación en carril DIN.
– Los actuadores en circuitos eléctricos.
– Los sensores de medición de consumo eléctrico.
– Los actuadores previstos para instalación en carril DIN.

4.3 Registro de consola central.

Se deberá prever un registro para la colocación de una consola central para la configuración y control centralizados del hogar digital. El registro de la consola deberá estar situado a una altura accesible y próxima al registro principal, preferentemente en la entrada de la vivienda.

Se instalará un registro empotrado en pared adecuado a las dimensiones de la consola central prevista en el diseño del hogar digital, que deberá ser, al menos, una caja de dimensiones mínimas 70 x 70 x 40 mm, siendo esta última dimensión la profundidad.

No será precisa la instalación del registro de consola central en aquellos casos en los que el proyecto de hogar digital prevea una solución de consola central que no precise de instalación fija en la vivienda.

4.4 Registros de paso.

Se deberá prever un registro de paso en las siguientes circunstancias:

– A la entrada de cada estancia en la que se vayan a colocar registros terminales. Todos los registros terminales de una estancia deberán de estar conectados directamente o a través de otro registro de paso al registro de paso situado en la entrada de la estancia.

En aquellos casos en los que sólo exista un registro terminal previsto en una estancia, se podrá optar por conectarlos directamente al registro principal, siempre que el recorrido de la canalización sea inferior a 10 m.

No será precisa la instalación de un registro de paso a la entrada de la estancia en la que se sitúe el registro principal. En este caso, los registros terminales deberán conectarse directamente con el registro principal.

– Al menos, cada 10 m de canalización continua sin registros.

– En todo cambio de tipología o capacidad de la canalización.

– Se admitirá un máximo de dos curvas de 90º en la canalización entre dos registros, pero respetando que el radio de curvatura no produzca a su vez en los cables radios de curvatura demasiado pequeños; salvo prescripción en contra fijada en la norma UNE correspondiente al cable previsto en el diseño del hogar digital, este radio no será inferior a 10 veces el diámetro exterior del cable.

No será precisa la instalación de registros de paso cuando la canalización se realice completamente mediante canal superficial o bandeja accesible.

Los registros de paso se instalarán preferentemente empotrados en pared con su arista más próxima al encuentro entre dos paramentos a una distancia mínima de 100 mm. Deberán estar dimensionados adecuadamente en función de la canalización prevista en el diseño del hogar digital, debiendo tener al menos unas dimensiones de 100 x 100 x 40 mm, siendo esta última dimensión la profundidad.

4.5 Registros terminales.

Se deberán instalar registros terminales en todos los puntos en los que se prevea la instalación de un actuador o sensor del hogar digital. Se deberán prever al menos registros terminales en los siguientes casos:

– Para la instalación de un avisador acústico de alarma, preferentemente en la entrada de la vivienda.

– Para la instalación del videoportero, preferentemente en la entrada de la vivienda.

– Para la instalación de dos detectores de presencia: uno en la entrada de la vivienda y otro preferentemente en el pasillo.

– Para la instalación de un pulsador de pánico, preferentemente en el pasillo.

– Para la instalación de un cronotermostato, preferentemente en el salón y situado a una altura accesible.

– Para la instalación de un detector de luz natural en el salón de la vivienda.

– En cajas de persianas, en todas las persianas de más de 2 m^2 de superficie. En estos casos se instalarán también registros terminales para los actuadores de control de las persianas.

– Para la instalación de un detector de incendio o humo en la cocina.

– Para la instalación de detectores de monóxido de carbono en las estancias en las que la vivienda cuente con equipamiento de combustión (calderas, chimeneas, estufas, cocinas o similar).

– Para la instalación de un detector de gas en la cocina, en aquellos casos en los que la vivienda cuente con instalación de gas.

– Para la conexión de una electroválvula, al lado de la válvula de entrada general de gas a la vivienda, en aquellos casos en los que la vivienda cuente con instalación de gas.

– Para la instalación de detectores de inundación, en cocina y baños.

– Para la conexión de una electroválvula, al lado de la válvula de entrada general de agua a la vivienda. En aquellos casos en los que existan entradas separadas de agua caliente sanitaria o calefacción se instalarán registros terminales al lado de cada una de las válvulas de entrada generales a la vivienda.

El dimensionamiento de los registros terminales será acorde con los elementos y canalización contemplados en el diseño del hogar digital.

Se instalarán preferentemente empotrados en pared o techo con su arista más próxima al encuentro entre dos paramentos a una distancia mínima de 100 mm. Su dimensionamiento será acorde con los elementos y canalización contemplados en el diseño del hogar digital, debiendo tener al menos unas dimensiones de 70 x 70 x 40 mm, siendo esta última dimensión la profundidad.

En aquellos casos en los que se instalen los sensores o actuadores del hogar digital, se podrá prescindir de la instalación de los registros terminales si los dispositivos instalados permiten la correcta finalización de la canalización.

Los registros terminales de cada estancia irán conectados mediante canalización adecuada al registro de paso situado en la entrada de la estancia, pudiendo conectarse con otro registro de paso más próximo en aquellos casos en los que exista más de un registro de paso en la estancia. En los casos en los que no exista un registro de paso en la estancia, deberán conectarse directamente con el registro principal.

4.6 Canalización.

La canalización estará formada con carácter general por tubos, pudiendo emplearse canales o bandejas. En el caso de emplear tubos, estos podrán ser rígidos o flexibles, irán empotrados y serán al menos de 20 mm de diámetro exterior. Todos los tubos deberán estar

finalizados en ambos extremos en un registro o en un sensor o actuador del hogar digital, cuando estos permitan la correcta finalización de los mismos.

La capacidad y disposición de la canalización en cada tramo deberá ser acorde a las previsiones del diseño del hogar digital. El dimensionamiento de los tramos de canalización se hará de manera que el cableado previsto no ocupe más de 2/3 de la capacidad disponible.

Se tendrán en cuenta además las siguientes consideraciones:

– Las necesidades de conexión del registro principal con el registro de terminación de red de banda ancha en el diseño e instalación de la infraestructura común de telecomunicaciones (ICT) de la vivienda.

– Las necesidades de conexión del registro principal con el cuadro general de mando y protección en el diseño e instalación eléctrica de la vivienda.

– Las necesidades de protección del cableado contemplado en el diseño del hogar digital respecto a interferencias provocadas por otros elementos, como el cableado eléctrico.

– Las necesidades de alimentación de los dispositivos previstos en el diseño del hogar digital.

– La canalización de conexión entre la consola central y el registro principal tendrá un dimensionamiento mínimo equivalente de dos tubos de diámetro exterior 20 mm.

– La conexión entre el registro principal y los registros de paso tendrá un dimensionamiento mínimo equivalente de dos tubos de diámetro exterior 20 mm.

– La conexión de cada registro terminal tendrá un dimensionamiento mínimo equivalente de un tubo de diámetro exterior 20 mm

5. Características de los materiales.

5.1 Registros.

Si se materializan mediante cajas, se considerarán cómo conformes los productos de características equivalentes a los clasificados que cumplan con la Norma UNE EN 60670-1 o UNE EN 62208.

Deberán tener un grado de protección IP 33, según la UNE 20324, y un grado IK.5, según la UNE EN 50102. En todos los casos estarán provistos de tapa de material plástico o metálico.

5.2 Canalizaciones (tubos, canales y bandejas).

Los tubos serán conformes a lo establecido en la Norma UNE EN 50086 o UNE EN 61386.

Los canales serán conformes a lo establecido en la serie de normas UNE EN 50085 o UNE EN 61386.

Las bandejas serán conformes a lo establecido en la Norma UNE EN 61537.

6. Normativa específica de aplicación.

– Ley 3/2013, de 20 de mayo, de impulso y ordenación de las infraestructuras de telecomunicaciones de Galicia.

– Ley 9/2014, de 9 de mayo, general de telecomunicaciones.

– Real decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

– Código técnico de la edificación (CTE).

– Reglamento de instalaciones térmicas de los edificios (RITI).

– Normas de habitabilidad de las viviendas (NHV-2010).

– Reglamento electrotécnico de baja tensión (REBT).

– UNE EN 50085. Sistemas de canales para cables y sistemas de conductos cerrados de sección no circular para instalaciones eléctricas.

– UNE EN 50086. Sistemas de tubos para la conducción de cables.

– UNE EN 61386. Sistemas de tubos para la conducción de cables.

– UNE EN 61537. Sistemas de bandejas y de bandejas de escalera.

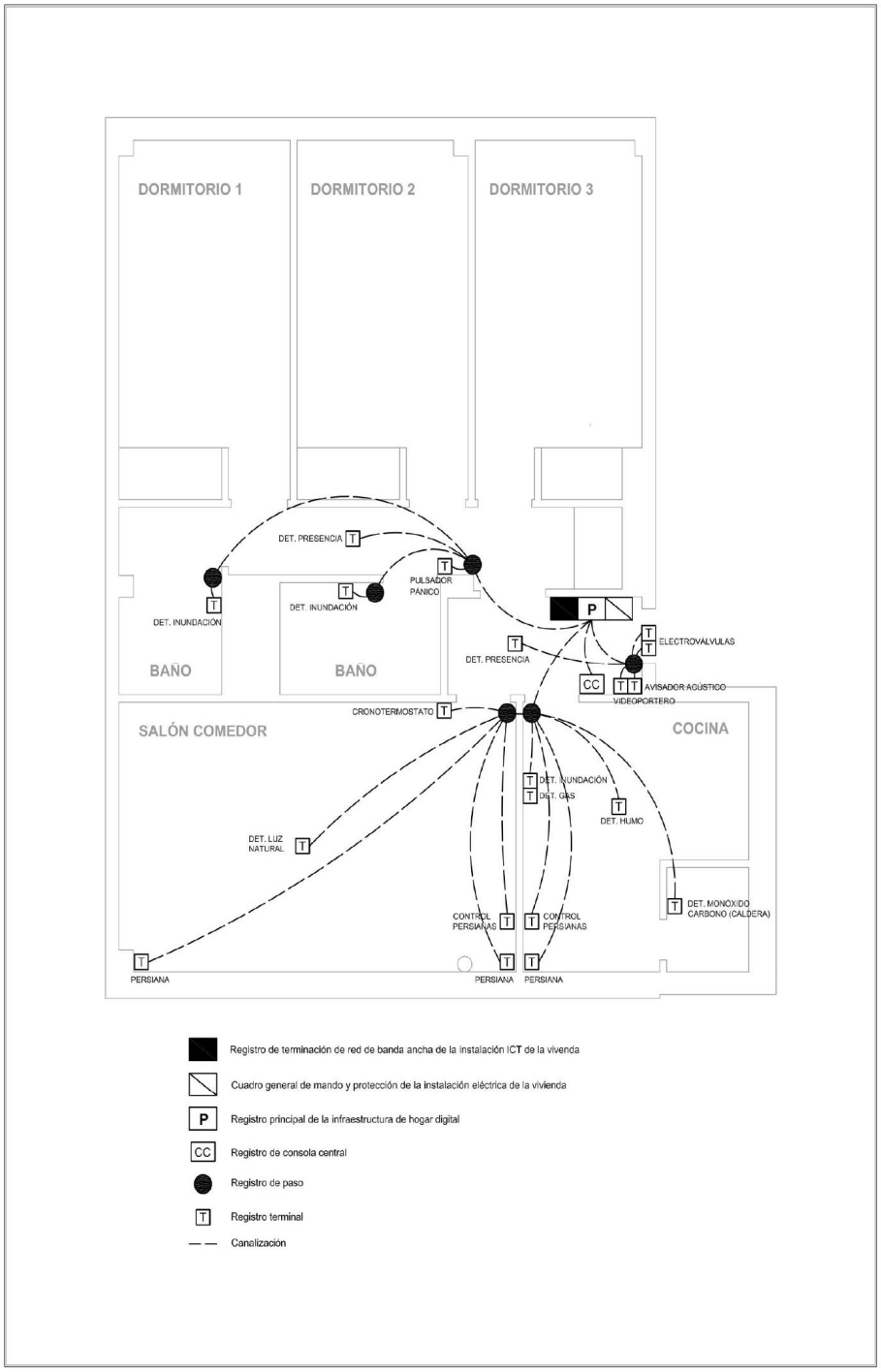
– UNE EN 60670-1. Cajas y envolventes para accesorios eléctricos en instalaciones eléctricas fijas para uso doméstico y análogos. Parte 1: requisitos generales.

– UNE EN 62208. Envolventes vacías destinadas a los conjuntos de aparamenta de baja tensión. Requisitos generales.

– UNE 20324. Grados de protección proporcionados por las envolventes (código IP).

– UNE EN 50102. Grados de protección proporcionados por las envolventes de materiales eléctricos contra los impactos mecánicos externos (código IK).

Apéndice 1. Esquema general de la infraestructura de soporte del hogar digital en una vivienda



§ 16

Decreto 128/2016, de 25 de agosto, por el que se regula la certificación energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 186, de 29 de septiembre de 2016
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOG-g-2016-90472

Mejorar las prestaciones, la habitabilidad y el confort de los edificios y viviendas con un menor consumo de energía que haga posible la sostenibilidad del sistema a largo plazo es un reto que tiene encomendado la sociedad en general y los poderes públicos en particular. Desde estos últimos se está legislando y reglamentando para conseguir los objetivos de reducción de los indicadores de intensidad energética y de emisiones de dióxido de carbono. Por ello, se están desarrollando diversas iniciativas para fomentar el ahorro y eficiencia energética en la edificación, mejorando la calidad de la edificación y su comportamiento energético, reduciendo, por una parte, la demanda energética y mejorando, por otra, el rendimiento de las instalaciones consumidoras de energía, amén de la incorporación de las energías renovables con el objetivo de reducir la dependencia externa del suministro de energía.

Las exigencias referidas a la certificación energética de edificios establecidas en la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios, se traspusieron a la normativa estatal con la publicación del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de edificios de nueva construcción, quedando pendiente de regulación, mediante otra disposición reglamentaria, la certificación energética de los edificios existentes.

En el ámbito de las competencias de desarrollo legislativo que corresponden a la Comunidad Autónoma de Galicia, el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, se desarrolló en el Decreto 42/2009, de 21 de enero, por el que se regula la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción en la Comunidad Autónoma de Galicia.

La aprobación de la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, hizo necesario trasponer de nuevo al ordenamiento jurídico español las modificaciones que introdujo con respecto a la Directiva 2002/91/CE.

La publicación del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, supuso la derogación del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, incorporando una regulación idónea a la nueva directiva e incluyendo en su ámbito de aplicación a todos los edificios, tanto los de nueva construcción como los existentes. En consecuencia, en el ámbito de las competencias de desarrollo legislativo de la Comunidad Autónoma es necesario el desarrollo

del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, y la derogación del Decreto 42/2009, de 21 de enero.

La certificación de eficiencia energética es el proceso por el que se verifica la conformidad de la calificación de eficiencia energética. La calificación de eficiencia energética de un edificio permite a la persona usuaria conocer, de forma sencilla y objetiva, el comportamiento energético del edificio. La calidad energética del edificio pasa así a ser un parámetro más a tener en cuenta en la decisión de comprar o alquilar, potenciándose una mayor demanda de inmuebles energéticamente eficientes y fomentando las inversiones en ahorro de energía.

El decreto regula la certificación energética de los edificios, el control técnico y administrativo de esta certificación, la etiqueta de eficiencia energética y la información a las personas consumidoras y usuarias. Asimismo, regula el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia, creado en el Decreto 42/2009, de 21 de enero, incluyendo en su objeto la comunicación de los certificados de eficiencia energética, tanto de los edificios o partes del edificio de nueva construcción como existentes. Este registro será público, ofreciendo información sobre las características energéticas de los edificios cuyos certificados se encuentran registrados.

Respeto del procedimiento de comunicación de datos al registro, de conformidad con la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos, y con el artículo 24.2 del Decreto 198/2010, de 2 de diciembre, por el que se regula el desarrollo de la Administración electrónica en la Xunta de Galicia y en las entidades de ella dependientes, cuando las personas interesadas se correspondan con personas jurídicas o colectivos de personas físicas que, por razón de su capacidad económica o técnica, dedicación profesional u otros motivos acreditados tengan garantizado el acceso y la disponibilidad de los medios tecnológicos precisos, se podrá establecer en la norma reguladora la obligatoriedad de comunicarse con la Xunta de Galicia utilizando sólo medios electrónicos. En este caso, el decreto prevé la posibilidad de que los/las técnicos/as que emitan los certificados comuniquen los mismos en representación del/de la promotor/a o propietario/a del edificio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, por el que se garantiza, en todo caso, la capacidad de obrar. En consecuencia, se establece que el medio de comunicación de los certificados de eficiencia energética en edificios será electrónico en todo caso.

Este decreto establece expresamente la obligatoriedad de poner a disposición de los/las compradores/as o personas usuarias de los/las edificios un certificado de eficiencia energética que incluya información objetiva sobre la certificación energética de un edificio y valores de referencia, con la finalidad de que los propietarios/as o arrendatarios/as del edificio o de una unidad puedan comparar y evaluar su eficiencia energética.

Por eso, la Administración tendrá un mayor nivel de exigencia en materia de eficiencia energética en los edificios que ella misma use o promueva.

Asimismo, en cuanto al régimen sancionador, se incorporan las infracciones y sanciones específicas que a nivel estatal se determinan en materia de certificación de eficiencia energética de los edificios en las disposiciones adicionales decimosegunda y decimotercera del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana.

Este decreto se aprueba en el ámbito de las competencias que tiene atribuidas la Comunidad Autónoma en virtud de lo dispuesto en el artículo 27.3 y del artículo 30 del Estatuto de autonomía, relativos a las competencias exclusivas en materia de vivienda e industria respectivamente.

El ejercicio de las competencias atribuidas a la dirección general competente en materia de energía por el Decreto 42/2009, de 21 de enero, fue objeto de delegación en el Instituto Energético de Galicia, ente de derecho público creado por la Ley 3/1999, de 11 de marzo, adscrito a la consellería competente en materia de energía, mediante la Resolución de 9 de enero de 2014, de la Dirección General de Energía y Minas, por la que se delegan competencias en el Instituto Energético de Galicia. Este decreto prevé expresamente la posibilidad de delegación de estas competencias en dicho instituto.

Este decreto recoge veinte artículos estructurados en siete capítulos, cuatro disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

En su virtud, a propuesta conjunta de la conselleira de Infraestructuras y Vivienda, del conselleiro de Economía, Empleo e Industria, con el refrendo del vicepresidente y conselleiro de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia, oído el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día veinticinco de agosto de dos mil dieciséis,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. Este decreto tiene por objeto desarrollar la regulación del procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios situados en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. Este decreto tiene por finalidad:

a) Promover la eficiencia energética en la edificación, mediante información objetiva del comportamiento energético de los edificios que obligatoriamente se dará a consumidores/as o personas usuarias, favoreciendo una mayor transparencia en el mercado inmobiliario.

b) Fomentar la mejora de la calidad de las edificaciones que sea necesaria para adecuarse a las exigencias energéticas de la edificación establecidas en la normativa vigente.

c) Ofrecer información pública y transparente a la ciudadanía del comportamiento energético de los edificios a través del Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

d) Contribuir a la mejora y sostenibilidad medioambiental mediante la concienciación y sensibilización de las personas en relación con la calidad energética de los edificios en los que habitan y trabajan.

e) Promover la mejora de la calificación de eficiencia energética en el ámbito de la edificación pública.

f) Favorecer las inversiones en medidas de ahorro y eficiencia energética en la edificación.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Este decreto se aplicará a los edificios situados en la Comunidad Autónoma de Galicia que, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Edificios de nueva construcción.

b) Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un/una nuevo/a arrendatario/a.

c) Edificios o partes de edificios en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m^2 y que sean frecuentados habitualmente por el público.

2. Se excluyen del ámbito de aplicación:

a) Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico. Se entiende que se encuentra en este supuesto cualquier edificio o parte de edificio que esté incluido en el Inventario general del patrimonio cultural de Galicia, en el marco de la normativa sectorial vigente.

b) Edificios o partes de edificios utilizados exclusivamente como lugares de culto y para actividades religiosas.

c) Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos (2) años.

d) Edificios industriales, de la defensa y agrícolas o partes de los mismos, en la parte destinada a talleres, procesos industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales.

e) Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m^2.

f) Edificios que se compren para reformas importantes o demolición.

g) Edificios o partes de edificios existentes de viviendas cuyo uso sea inferior a cuatro (4) meses al año, o bien durante un tiempo limitado al año, y con un consumo previsto de energía inferior al 25 % del que resultaría de su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante declaración responsable del/de la propietario/a de la vivienda.

Artículo 3. *Órgano competente.*

El órgano competente en materia de certificación energética de edificios en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia es la consellería con competencias en materia de energía a través de la dirección general con competencias en materia de energía, sin perjuicio de la posible delegación del ejercicio de sus competencias en otros órganos de la misma Administración autonómica o en una entidad pública instrumental adscrita a aquélla, particularmente en el Instituto Energético de Galicia.

Artículo 4. *Obligaciones y responsabilidades de las personas promotoras o propietarias del edificio, de los/las técnicos/as competentes y de los/las agentes autorizados/as.*

1. El/la promotor/a o propietario/a del edificio o parte del mismo tendrá la obligación de:

a) Encargar a un/una técnico/a competente la realización de la certificación de eficiencia energética del edificio, o de su parte, en los casos que sea obligatorio. También será responsable de conservar la correspondiente documentación.

b) Presentar al órgano competente el certificado de eficiencia energética para su inscripción en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

c) Renovar o actualizar el certificado de eficiencia energética según las condiciones que se establecen en este decreto.

d) Incluir información relativa a la calificación de la eficiencia energética del edificio o parte del edificio en toda oferta, promoción o publicidad del mismo dirigida a la venta o alquiler.

e) En los casos de edificios o partes de edificios de nueva construcción con una superficie útil habitable total superior a 2.500 m^2, contratar de forma previa al inicio de las obras el servicio de control técnico de la certificación energética del edificio terminado a un/una agente autorizado/a a tal fin, definidos en el artículo 15 de este decreto, no pudiendo delegar dicha contratación en otros/as agentes de la construcción.

2. El/la técnico/a competente tendrá la obligación de:

a) Realizar la calificación de eficiencia energética del edificio o de parte del edificio.

b) Suscribir el certificado de eficiencia energética del edificio o de parte del edificio.

c) Facilitar la documentación necesaria para la verificación de la conformidad del certificado al/a la promotor/a, en los casos en los que sea obligatorio el control técnico.

3. Los/Las técnicos/as competentes que suscriban los certificados de eficiencia energética de los edificios serán las personas responsables de la exactitud y veracidad de los datos que figuren en ellos.

4. En los casos en los que sea obligatorio el control técnico previo al registro del certificado, los/las agentes autorizados/as para su realización tendrán la obligación de:

a) Comprobar la conformidad de todas y cada una de las fases en las que se divide el proceso de verificación.

b) Colaborar con los diferentes agentes intervinientes en la obra, ofreciendo información sobre el proceso de verificación.

c) Entregar al/a la promotor/a o propietario/a informes con los resultados de los controles, pruebas, en su caso, y verificaciones realizadas.

d) Entregar al/a la promotor/a o propietario/a las actas de verificación de los certificados de eficiencia energética, una vez comprobada la conformidad de la calificación.

5. Los sujetos responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este decreto deberán prestar la colaboración necesaria en el desarrollo de las funciones inspectoras o de control técnico suministrando los datos o los documentos que le sean requeridos por parte de la Administración.

CAPÍTULO II

Certificación energética

Artículo 5. *Condiciones generales.*

1. El certificado de eficiencia energética de un edificio o parte del mismo será expedido siguiendo el procedimiento básico establecido en el Real decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios, y contendrá, como mínimo, la información especificada en el citado real decreto.

2. En aquellos casos de partes del edificio en los que se produzca un cambio de actividad y sea necesario solicitar una licencia de obra para la realización de reformas con motivo de este cambio de actividad, a los efectos de este decreto estas partes se consideran partes de un edificio existente.

3. En los edificios en los que coexistan partes destinadas a uso residencial con otras dedicadas a usos distintos se realizará, como mínimo, un certificado independiente para la parte residencial y otro para el resto.

4. De acuerdo con el artículo 5.2 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, en un edificio de viviendas en bloque, los locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente que no estén definidos en el proyecto del edificio, para ser utilizados posteriormente, deberán ser certificados independientemente, antes de la apertura del dicho local. En caso de que el uso del local tenga carácter industrial, no será obligatoria la certificación.

Artículo 6. *Validez, renovación y actualización del certificado de eficiencia energética.*

1. La validez del certificado de eficiencia energética será de 10 años desde la fecha de emisión de éste por parte del/de la técnico/a competente.

2. El certificado de eficiencia energética permanecerá en vigor en tanto no supere su período de validez máximo o hasta que sea renovado o actualizado según lo establecido en este artículo.

3. En ningún caso un inmueble podrá tener registrado más de un certificado de eficiencia energética en vigor. De existir más de un certificado de eficiencia energética asociado al mismo inmueble, se considerará en vigor exclusivamente el de la fecha de registro más reciente, siempre que éste no hubiera superado la fecha de validez máxima.

4. Podrá ser renovado el certificado de eficiencia energética de todo aquel edificio, vivienda o local que disponga de un certificado de eficiencia energética anterior.

La renovación del certificado de eficiencia energética deberá realizarse antes de que expire la validez del certificado en el caso en que sea obligatorio el certificado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2. La renovación tendrá igualmente una validez de 10 años desde la emisión del nuevo certificado.

5. El/la propietario/a podrá actualizar un certificado de eficiencia energética válido cuando estime que se han producido variaciones en la envolvente del inmueble o en sus instalaciones que puedan modificar la calificación de eficiencia energética obtenida inicialmente. La actualización exigirá la emisión de un nuevo certificado de eficiencia energética que dejará sin efecto al anterior desde la fecha de su inscripción en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios en la Comunidad Autónoma de Galicia.

CAPÍTULO III

Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia

Artículo 7. *Objeto y naturaleza.*

1. El Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia, creado en el Decreto 42/2009, de 21 de enero, tendrá como objeto la inscripción de los certificados de eficiencia energética de los edificios incluidos en el ámbito de aplicación de este decreto junto con dar cumplimiento a las exigencias de información que establece la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios.

2. Este registro permitirá realizar labores de inspección y control técnico y administrativo recogidas en el procedimiento básico, aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, y las recogidas en el capítulo V de este decreto.

3. Este registro pondrá a disposición del público registros actualizados periódicamente de técnicos/as competentes o de empresas que ofrezcan los servicios de expertos de este tipo. La información facilitada en este apartado será una declaración responsable de los/las técnicos/as competentes o empresas que ofrezcan estos servicios y tendrá carácter únicamente informativo.

El tratamiento y la publicidad de los datos de carácter personal de las personas físicas estará sujeto a lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, y su reglamento de desarrollo aprobado por el Real decreto 1720/2007, de 21 de diciembre.

4. El registro tendrá carácter público y servirá para dar acceso a la información sobre los certificados a la ciudadanía.

5. El Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia estará adscrito a la dirección general competente en materia de energía.

Artículo 8. *Comunicación al Registro.*

1. Deberán comunicarse al Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia los certificados de eficiencia energética de los edificios incluidos en el artículo 2. Para el caso de los edificios de nueva construcción, deberá inscribirse el certificado de eficiencia energética de proyecto y el de edificio terminado. La comunicación deberá realizarse en el plazo máximo de un mes desde la firma del certificado de eficiencia energética por el/la técnico/a competente.

2. La inscripción de un certificado de eficiencia energética no supondrá la aprobación o pronunciamiento favorable de la Administración sobre la idoneidad técnica del mismo según la normativa vigente. Del mismo modo, la inscripción de los certificados de eficiencia energética no supondrá la acreditación del cumplimiento de ningún otro requisito exigible al edificio.

3. Los técnicos que emitan los certificados podrán comunicar los certificados de eficiencia energética en representación del/de la promotor/a o propietario/a del edificio de acuerdo con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

4. De conformidad con el artículo 27.6 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos, y con el artículo 24.2 del Decreto 198/2010, de 2 de diciembre, por el que se regula el desarrollo de la Administración electrónica en la Xunta de Galicia y en las entidades de ella dependientes, las comunicaciones al registro se realizarán obligatoriamente utilizando sólo medios electrónicos.

5. Una vez comunicado el certificado de eficiencia energética en el registro, previo pago de las tasas correspondientes, la persona interesada podrá obtener, a través de la aplicación informática que se habilite al efecto, la etiqueta de eficiencia energética del edificio con el número de inscripción otorgado en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

6. La inscripción de los Certificados de Eficiencia Energética de Edificios o parte de edificios de nueva construcción debe hacerse con carácter previo a la obtención de la licencia de primera ocupación.

7. Para el caso de venta o alquiler de los edificios o parte de éstos, la etiqueta de eficiencia energética obtenida a través de este registro deberá ponerse a disposición del/de la comprador/a o arrendatario/a en el caso de compra-venta o alquiler.

Artículo 9. *Consulta de los datos del registro.*

1. Se podrán consultar los datos contenidos en el certificado de eficiencia energética de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, con las limitaciones previstas en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

2. La consulta de la información se realizará a través de la aplicación informática que se habilite al efecto en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

3. Se podrá consultar a efectos informativos un listado de técnicos/as competentes o de empresas que ofrezcan los servicios de expertos de este tipo.

CAPÍTULO IV

Etiqueta de eficiencia energética e información a las personas consumidoras o usuarias

Artículo 10. *Etiqueta de eficiencia energética.*

1. La etiqueta de eficiencia energética se regulará por lo dispuesto en el capítulo III del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, y en este capítulo.

2. La etiqueta de eficiencia energética es el distintivo que señala el nivel de calificación energética obtenido por el edificio o unidad del edificio y se ajustará al modelo incluido en el Registro General de Documentos Reconocidos para la Certificación de Eficiencia Energética, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

3. Para los certificados de certificación energética comunicados al Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia, previa entrada en vigor del presente decreto, la etiqueta de eficiencia energética válida será la obtenida a través de la aplicación informática que se habilite al efecto del Registro de Certificados de Eficiencia Energética.

4. La etiqueta de eficiencia energética podrá utilizarse durante la vigencia del certificado de eficiencia energética correspondiente.

5. Deberá figurar siempre la etiqueta, de forma clara e inequívoca, si se refiere al certificado de eficiencia energética del proyecto o al del edificio terminado o existente.

Artículo 11. *Publicidad de la etiqueta de eficiencia energética.*

1. Toda oferta, promoción o publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de un edificio o parte de él debe incluir la etiqueta de eficiencia energética emitida por el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. En el caso de venta del edificio o parte del edificio previa a su construcción, deberá publicitarse la etiqueta de eficiencia energética correspondiente al certificado de eficiencia energética del proyecto.

Artículo 12. *Obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética de los edificios.*

1. Todos los edificios o partes de edificios incluidos en el artículo 2.1.c) que sean frecuentados habitualmente por el público deberán exhibir la etiqueta de eficiencia energética, de forma obligatoria, en un lugar destacado y bien visible.

2. Los edificios o partes de edificio no excluidos en el artículo 2.2, de titularidad privada, que dispongan de una superficie útil total superior a 500 m^2 y sean frecuentados habitualmente por el público deben obtener el certificado de eficiencia energética cuando se

construyan, vendan o alquilen, teniendo la obligación, en estos casos, de exhibir la etiqueta de eficiencia energética en un lugar destacado y bien visible.

3. Para todos los casos anteriores, y desde la entrada en vigor de este decreto, la etiqueta de eficiencia energética que se deberá exhibir es la que se define en el artículo 10 de este decreto.

4. En ningún caso se exhibirán etiquetas correspondientes a certificados de eficiencia energética que hubieran superado su período de validez.

CAPÍTULO V

Control técnico e inspecciones

Artículo 13. *Concepto de control técnico.*

El control técnico de la certificación de eficiencia energética es la verificación del cumplimiento de la calificación energética de acuerdo con la metodología de cálculo aplicada y la exactitud de los datos consignados en los certificados.

Artículo 14. *Alcance del control técnico.*

1. Cumpliendo con el artículo 9 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, la consellería competente en materia de energía realizará un control técnico como mínimo del 1 % de los certificados de eficiencia energética inscritos cada año en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia. Este control técnico deberá permitir comprobar la validez del resultado de la calificación de eficiencia energética indicada en el certificado.

De acuerdo con el artículo 9 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, la ejecución de este control se realizará por el órgano competente en la materia de la Comunidad Autónoma, que podrá delegar esta responsabilidad en los/las agentes autorizados/as, definidos en el artículo 15 de este decreto.

Cuando la calificación de eficiencia energética resultante de este control técnico sea diferente de la obtenida inicialmente como resultado de diferencias con las especificaciones previstas, se le comunicará al/a la promotor/a o propietario/a, en su caso, las razones que la motivan, y un plazo de tres (3) meses para su subsanación o presentación de alegaciones en caso de discrepancia, antes de proceder, en su caso, a la modificación de la calificación obtenida.

2. En el caso de edificios o partes de edificios de nueva construcción con una superficie útil habitable total superior a 2.500 m^2, será necesario realizar un control técnico previo y obligatorio para la inscripción del certificado de eficiencia energética del edificio terminado. Este control técnico deberá permitir la comprobación completa de los datos de base del edificio, utilizados para expedir el certificado de eficiencia energética del edificio terminado, así como la comprobación completa de los resultados consignados en este certificado.

La obligación de contratar este control técnico corresponde al/a la promotor/a o propietario/a del edificio, quien deberá contratar este servicio a los/las agentes autorizados/as para tal fin, definidos en el artículo 15 de este decreto, no pudiendo delegar dicta contratación en otros/as agentes de la construcción.

Una vez verificado el certificado de eficiencia energética del edificio terminado, el/la agente autorizado/a que realiza este control técnico emitirá un acta de verificación que entregará al/a la promotor/a o propietario/a, quien deberá presentarla en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia, en el momento en que se realice la comunicación en este registro del certificado de eficiencia energética del edificio terminado.

El procedimiento detallado de control técnico previo al registro de los certificados de eficiencia energética del edificio terminado, referidos en este apartado, se ajustará a lo que se establezca por la consellería con competencias en energía, sin perjuicio de las actuaciones mínimas que se deben realizar según lo establecido en el artículo 9 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

Artículo 15. *Agentes autorizados/as para el control técnico.*

1. Los/las agentes autorizados/as para la realización del control técnico serán las entidades de control que cumplan los requisitos establecidos en el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad en el campo reglamentario de la edificación, así como las entidades legalmente habilitadas para el campo reglamentario de las instalaciones térmicas en edificios, o técnicos/as competentes independientes.

2. Los/las agentes autorizados/as que desempeñen las funciones de verificación previstas para ellos en este decreto no podrán intervenir en otras actividades que no sean las propias del control técnico del proceso constructivo del edificio cuyo certificado de eficiencia energética es objeto de verificación.

3. El personal de las entidades legalmente habilitadas en ningún caso ostentará la condición de agente de la autoridad, quedando está reservada únicamente al personal funcionario.

Artículo 16. *Inspección.*

De acuerdo con el artículo 10 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios dispondrá cuantas inspecciones sean necesarias con el fin de comprobar y vigilar el cumplimiento de la obligación de certificación de eficiencia energética de edificios.

CAPÍTULO VI

Eficiencia energética en la edificación pública

Artículo 17. *Certificación energética de la edificación pública.*

Cuando la Administración general o el sector público autonómico de Galicia arrienden o adquieran edificios a terceros deberán utilizar como criterio adicional para su selección la calificación de eficiencia energética, valorándose positivamente a aquellos edificios que tengan una mejor calificación de eficiencia energética.

CAPÍTULO VII

Régimen sancionador

Artículo 18. *Infracciones y sanciones.*

El incumplimiento de los preceptos contenidos en este decreto se considerará en todo caso como infracción en materia de certificación de eficiencia energética de edificios, tipificados según lo establecido en la disposición adicional duodécima del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba la Ley del suelo y rehabilitación urbana, y se sancionará de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional decimotercera de la citada ley.

Artículo 19. *Procedimiento sancionador.*

1. La tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a los principios regulados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, y a lo dispuesto en el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, sin perjuicio de que reglamentariamente se establezcan especialidades de procedimiento.

2. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de seis (6) meses a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación. El transcurso del plazo máximo para resolver sin que se notifique la resolución produce la caducidad del procedimiento con el archivo de las actuaciones, sin perjuicio de la obligación de dictar la correspondiente resolución.

3. La caducidad del procedimiento no produce por sí misma la prescripción de la infracción. A pesar de lo anterior, los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

Artículo 20. *Competencia sancionadora.*

1. Corresponde a la consellería competente en materia de energía de la Xunta de Galicia la potestad para sancionar las conductas tipificadas como infracciones en materia de certificación energética de edificios que estén en el ámbito de aplicación de este decreto.

2. La competencia para iniciar, instruir y resolver los procedimientos sancionadores derivados de las infracciones administrativas previstas en el Real decreto legislativo 7/2015, será la prevista en el Decreto 232/2006, de 23 de noviembre, por el que se distribuye la competencia para el ejercicio de la potestad sancionadora entre los órganos de la Consellería de Innovación e Industria y se determinan normas de tramitación de los procedimientos sancionadores en las materias de su competencia.

Disposición adicional primera. *Edificios existentes y de nueva construcción.*

1. A los efectos de este decreto, se entiende por edificio existente todo edificio o parte de edificio que tenga licencia o solicitud de licencia de primera ocupación/actividad con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto. También tendrán esta consideración aquellos edificios que, no teniendo la solicitud de primera ocupación, tengan solicitada la licencia de obra con un proyecto de ejecución que no tuviera la obligación de contener el certificado de eficiencia energética.

2. Se entiende por edificio de nueva construcción todo edificio o parte de edificio cuya licencia de obra sea posterior a la entrada en vigor de este decreto. Aquellos edificios o partes del edificio que a la entrada en vigor de este decreto tengan concedida licencia de obra nueva, estén en construcción y no tengan solicitada la licencia de primera ocupación o actividad, se consideran edificios de nueva construcción. En estos casos, el/la promotor/a o propietario/a deberá registrar el certificado de eficiencia energética del edificio terminado en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia, aunque, no obstante, quedarán exentos del control técnico previo al registro que se exige en el artículo 14.2.

Disposición adicional segunda. *Uso de materiales de cubrición de fachada.*

El empleo de materiales de cubrición de fachada con la finalidad de incrementar la eficiencia energética del edificio no supondrá, en ningún caso, la consideración de incremento de volumen.

Disposición adicional tercera. *Certificación de edificios ocupados y pertenecientes a las administraciones públicas.*

De acuerdo con la disposición adicional primera del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, para los edificios pertenecientes y ocupados por las administraciones públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, los certificados, controles externos y la inspección a los que se refieren los artículos 7, 8, 9 y 10 del procedimiento básico aprobado por el citado real decreto y los artículos 13, 14 y 16 del presente decreto podrán realizarse por técnicos competentes de cualquiera de los servicios de esas administraciones públicas.

Disposición adicional cuarta. *Formularios normalizados.*

1. La consellería competente en materia de energía desarrollará los procedimientos normalizados necesarios para la ejecución de este decreto. La dirección general con competencias en energía establecerá el formato y el contenido de los formularios normalizados necesarios para los citados procedimientos.

Para la presentación de las comunicaciones será necesario utilizar los formularios normalizados, disponibles en la sede electrónica de la Xunta de Galicia, donde estarán permanentemente actualizados y accesibles para las personas interesadas.

Con el objetivo de mantener adaptados a la normativa vigente los formularios vinculados a los procedimientos previstos en este decreto, éstos podrán ser actualizados en la sede electrónica de la Xunta de Galicia sin necesidad de publicarlos nuevamente en el Diario Oficial de Galicia, siempre que la modificación o actualización no suponga una modificación sustancial.

2. De conformidad con el artículo 27.6 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos, y con el Decreto 198/2010, de 2 de diciembre, por el que se regula el desarrollo de la Administración electrónica en la Xunta de Galicia y en las entidades de ella dependientes, las solicitudes de los procedimientos administrativos que se habiliten podrán ser presentadas utilizando exclusivamente medios electrónicos.

Disposición transitoria primera. *Validez de los certificados emitidos con anterioridad a la entrada en vigor del decreto.*

Los Certificados de Eficiencia Energética de Edificios o partes de edificios inscritos en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto mantendrán el período de validez del certificado de eficiencia energética especificado en la etiqueta energética registrada.

Disposición transitoria segunda. *Solicitudes de inscripción en tramitación.*

A las solicitudes de inscripción de certificaciones energéticas de edificios existentes y de nueva construcción en tramitación a la entrada en vigor del presente decreto serán tramitadas como comunicaciones previas de acuerdo con lo previsto en él.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas las disposiciones siguientes:

a) Decreto 42/2009, de 21 de enero, por el que se regula la certificación energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Galicia.

b) Orden de la Consellería de Economía e Industria de 3 de septiembre de 2009 por la que se desarrolla el procedimiento, la organización y el funcionamiento del Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. Igualmente, quedan derogadas las demás disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en este decreto.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

Se faculta al/a la titular de la consellería competente en materia de energía para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de este decreto en lo relativo a la organización y materias propias de su departamento.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este decreto entrará en vigor a los 20 días naturales de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

§ 17

Decreto 61/2021, de 8 de abril, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 73, de 20 de abril de 2021
Última modificación: 22 de marzo de 2022
Referencia: DOG-g-2021-90150

I

El Estatuto de autonomía de Galicia, en su artículo 27.3, atribuye a la Comunidad Autónoma de Galicia la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Por lo tanto, es competencia autonómica establecer el marco general de la regulación del informe de evaluación de los edificios, dentro de su ámbito territorial.

Este decreto pretende regular el informe de evaluación de edificios como instrumento que acredita la situación en la que se encuentra un edificio, regulado en el capítulo II del título preliminar de la Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas de Galicia.

El informe de evaluación de edificios está directamente relacionado con el deber establecido en el artículo 135 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, de las personas propietarias de toda clase de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones, de conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a los usos a los que están destinados y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, obligación que se concreta para las personas propietarias y usuarias de viviendas en el capítulo III del título I (Del uso, del mantenimiento y de la conservación de las viviendas), de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, al establecer en el artículo 12 la obligación de mantenerlas en buen estado de conservación, mantenimiento y seguridad. El deber de conservación viene definido por la jurisprudencia como un deber básico de la persona propietaria del suelo, cuyo contenido expresa una manifestación de la función social de la propiedad.

Le corresponde a la Administración municipal la competencia para velar por el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, así como las órdenes de ejecución que obliguen a las personas propietarias de bienes inmuebles a realizar las actuaciones necesarias para dar cumplimiento a este deber, de acuerdo con el artículo 136 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

Al objeto de garantizar este cumplimiento, la Ley 1/2019, de 22 de abril, en el capítulo II del título preliminar, define el informe de evaluación de edificios, su contenido, su obligatoriedad y su vigencia, además de anticipar la creación de un registro para la inscripción de estos informes que contendrá toda su información. A estos efectos, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo pone a disposición de los ayuntamientos y de la ciudadanía

las aplicaciones informáticas de carácter público para la elaboración de los informes de evaluación de edificios. Mediante ellas la ciudadanía podrá consultar en qué casos concretos existe la obligación de disponer de IAE, y los ayuntamientos gestionarán la inscripción de esos informes en el Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios.

Con la aprobación de este decreto, y más allá del cumplimiento de las obligaciones derivadas de las leyes indicadas anteriormente, se pretende favorecer, mediante el conocimiento del estado de conservación de los edificios de uso residencial colectivo, sus condiciones de accesibilidad universal y su eficiencia energética, el cumplimiento del deber de conservación de los edificios y la adopción de las medidas necesarias para la conservación y rehabilitación del parque de edificios de viviendas y la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, con el fin de asegurar su seguridad, salubridad y accesibilidad de forma que no supongan riesgos para las personas y los bienes y garantizar el derecho de las personas a habitar en una vivienda digna.

Asimismo, la información derivada de los informes de evaluación de edificios inscritos en el registro servirá como instrumento fundamental para orientar las políticas municipales y autonómicas en el ámbito de la rehabilitación.

II

El decreto se estructura en tres capítulos, una disposición adicional, tres disposiciones transitorias y dos disposiciones finales.

El capítulo I (Disposiciones generales), establece el objeto, el ámbito de aplicación, los órganos competentes, las obligaciones de las personas propietarias de los edificios y la determinación de la antigüedad de estos.

En el capítulo II se regula el contenido, los requisitos de elaboración, el resultado, la eficacia y la vigencia del informe de evaluación de los edificios, definido en el artículo 7 de la Ley 1/2019, de 22 de abril, con la finalidad de asegurar el cumplimiento del deber de conservación de los edificios por las personas propietarias y evaluar su estado, así como de informar sobre su adecuación a la normativa vigente en materia de accesibilidad universal y de eficiencia energética, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y demás normas aplicables en materia de seguridad, mantenimiento y conservación de los edificios.

En el capítulo III se crea el Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios, se regula su funcionamiento y la inscripción de estos informes en el mismo registro.

La disposición adicional única contiene una referencia expresa al libro del edificio, al que se deberá incorporar el informe de evaluación de edificios.

El régimen transitorio contiene tres disposiciones. La primera regula la implantación gradual de la obligación de disponer del informe de evaluación de los edificios, estableciendo a estos efectos las distintas situaciones y los plazos a los que se deben someter las comunidades y las personas propietarias de edificios de tipología residencial colectiva. Las disposiciones transitorias segunda y tercera establecen, respectivamente, la validez de los informes de evaluación de los edificios y de las inspecciones técnicas de edificios anteriores a la entrada en vigor de este decreto y su vigencia.

Por último, la disposición final primera contiene la habilitación expresa para el posterior desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este decreto y la disposición final segunda tiene como contenido la entrada en vigor del propio decreto.

III

El presente decreto se tramitó de conformidad con lo dispuesto en la Ley 16/2010, de 17 de diciembre, de organización y funcionamiento de la Administración general y del sector público autonómico de Galicia, con sujeción al principio de transparencia, buscando la participación activa de las potenciales personas destinatarias, en consonancia con los valores de la buena regulación que deben presidir toda actuación normativa de las administraciones públicas. En esta línea fue sometido a consulta pública, así como al trámite de información pública y de audiencia.

De conformidad con todo lo expuesto anteriormente, hay que destacar que con la aprobación de este decreto se da pleno cumplimiento a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, que constituyen los principios

de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

En su virtud, a propuesta de la conselleira de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Galicia, previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día ocho de abril de dos mil veintiuno,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este decreto tiene por objeto regular el informe de evaluación de los edificios (en adelante IAE) y crear el Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios (en adelante REGIAE).

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

El decreto será de aplicación a los edificios existentes en la Comunidad Autónoma de Galicia que deben disponer del IAE, en los términos establecidos en la Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas de Galicia:

a) Los edificios de uso residencial de vivienda colectiva con una antigüedad de más de 50 años, excepto que la normativa municipal establezca una antigüedad inferior.

b) El resto de edificios, cuando así lo determine la normativa municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe en función de su situación, antigüedad, tipología y uso predominante.

A los efectos de este decreto, no se consideran de uso residencial de vivienda colectiva los edificios que tengan declaración firme de ruina, excepto que la normativa municipal establezca la necesidad de realizar el IAE en estos edificios.

Artículo 3. *Obligaciones de las personas propietarias de edificios.*

1. De conformidad con el artículo 7 de la Ley 1/2019, de 22 de abril, están obligadas a disponer del IAE las personas propietarias únicas de edificios, las comunidades de personas propietarias o las agrupaciones de comunidades de personas propietarias de los edificios que se encuentren en el ámbito de aplicación determinado en el artículo 2.

2. Las personas propietarias señaladas en el apartado anterior deberán presentar el IAE ante el ayuntamiento en la forma y en el plazo establecidos en este decreto.

3. En el caso de transmisión o alquiler de viviendas incluidas en un edificio que tenga que disponer del IAE, la persona transmitente o arrendadora deberá entregar a la persona adquirente o arrendataria una copia de dicho informe firmado por el personal técnico en papel o en formato digital.

Artículo 4. *Determinación de la antigüedad de los edificios.*

1. La antigüedad de los edificios de los que se deba elaborar el IAE será la que consta en la certificación catastral. No obstante, se podrá admitir otra fecha si se acredita mediante los siguientes documentos y según el siguiente orden de prelación:

a) Licencia de primera ocupación.

b) Certificado final de obra, referida a la finalización de la edificación o a la reforma integral de todo el edificio.

c) Justificación técnica de la antigüedad basada en la tipología y características constructivas de la edificación que permita justificar su antigüedad, así como cualquier otro medio de prueba admisible en derecho, solamente en el caso de inexistencia de cualquiera de las anteriores.

2. La antigüedad de los edificios en los que se hayan acometido obras de rehabilitación integral se contará a partir de la finalización de dichas obras, acreditado con la documentación indicada en el párrafo anterior relativa a las obras de rehabilitación. A estos efectos se considerará que una obra de rehabilitación tiene un carácter de rehabilitación integral cuando implique, conjuntamente, la realización de obras de renovación o adecuación de la estructura, de los elementos o sistemas constructivos y de las instalaciones del edificio.

Artículo 5. *Aplicaciones informáticas para elaboración, registro y consulta del IAE.*

1. El IGVS habilitará una aplicación informática para la elaboración del IAE tras la oportuna inspección visual del edificio objeto de este informe. Una vez cumplimentados los datos obtenidos en la aplicación, podrá generarse un documento en formato PDF para entregar en el ayuntamiento, con el resto de la documentación exigida. Dicha aplicación estará disponible en la página web del IGVS.

2. Para la inscripción de los IAE en el REGIAE y para su gestión, se facilitará a los ayuntamientos otra aplicación informática que dispondrá de un módulo de explotación de datos para la generación de informes y/o listados y también incluirá un sistema de alertas relacionadas con las medidas de seguridad inmediatas o actuaciones necesarias, para el interés de los ayuntamientos. Esta aplicación integrará una herramienta de consulta de datos públicos implementada mediante tecnología de información geográfica, que estará disponible en la página web del IGVS.

CAPÍTULO II

Informe de evaluación de los edificios

Artículo 6. *Elaboración del informe de evaluación de los edificios.*

1. El IAE deberá presentarse en el ayuntamiento en el que esté situado el inmueble, en el plazo máximo de un año desde que el edificio alcance los 50 años o la antigüedad que establezca el ayuntamiento, en su caso.

2. El IAE deberá ser elaborado y suscrito por personal técnico facultativo competente de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/2019, de 22 de abril, utilizando la aplicación informática prevista en este decreto de manera que se permita la transmisión de los datos del informe al REGIAE y respetando los requisitos formales que se establecen en este decreto.

El IAE se elaborará bajo la responsabilidad de la persona que lo suscriba.

3. La emisión del IAE se ajustará a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia.

4. Los ayuntamientos, dentro de su ámbito de competencia, velarán por la obligación del cumplimiento de la elaboración de los IAE, para lo cual podrán requerir a las personas obligadas la presentación de este informe, con base en la información pública del REGIAE.

Artículo 7. *Contenido del informe de evaluación de los edificios.*

1. El IAE, que se elaborará según el modelo que figura en el anexo, tendrá su contenido estructurado, al amparo del artículo 6 de la Ley 1/2019, de 22 de abril, en los siguientes apartados:

a) Datos de identificación del edificio, de su propiedad y de la persona que suscribe el IAE. En este apartado se deberán definir los datos generales del edificio, su antigüedad, los usos característicos, superficies, tipología del edificio, las características urbanísticas, así como la descripción de los sistemas constructivos del edificio respecto a la cimentación, estructura, cerramientos verticales, cubiertas e instalaciones.

b) Estado de conservación del edificio. Este apartado deberá incluir las fechas de la inspección, la descripción de documentación disponible de las instalaciones, las deficiencias encontradas de los distintos sistemas constructivos con una valoración final del estado del edificio, así como cualquier información de interés o relativa a la seguridad que pudiera observar en la visita.

c) Condiciones básicas de accesibilidad universal de los edificios. Se describirán las condiciones del edificio referidas a la accesibilidad y sus dotaciones en función de sus

características y se definirán las medidas de adecuación a implantar en el edificio, con criterios de flexibilidad, y su coste. Además se realizará un análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación referidos al número de personas con discapacidad o mayores de 70 años empadronadas en el edificio, así como el número de viviendas con itinerario accesible.

d) Certificación de la eficiencia energética del edificio. Se indicará la calificación global del edificio y la calificación parcial del consumo de energía primaria del edificio, teniendo en cuenta los datos obtenidos del certificado de eficiencia energética del edificio.

2. Al amparo del artículo 6 de la Ley 1/2019, de 22 de abril, el IAE identificará el edificio con expresión de su referencia catastral y su identificación registral a través del Código registral único (CRU) al que se refiere el artículo 9 de la Ley hipotecaria.

3. Los ayuntamientos, dentro de su ámbito de competencia, podrán establecer un contenido mayor al determinado en el apartado 1, añadiendo cualquier otra información que consideren relevante sobre las características o el estado del edificio.

Artículo 8. *Evaluación del estado de conservación del edificio.*

1. En el apartado del estado de conservación del edificio del informe se evaluará el estado general del edificio, de sus elementos estructurales, constructivos y de las instalaciones, constatando las patologías o deficiencias que se puedan apreciar de la inspección visual y clasificando estas.

2. En el caso de las instalaciones que requieran, de acuerdo con su normativa de aplicación, una inspección técnica específica, tales como ascensores, instalaciones eléctricas, o instalaciones térmicas de los edificios, el técnico informante se limitará a requerir a las personas usuarias, propietarias o administradoras la presentación de la correspondiente documentación obligatoria, como contratos de mantenimiento, informes u otros documentos que acrediten el cumplimiento de las exigencias propias de cada instalación. En el supuesto de no presentarse la documentación requerida, tal circunstancia se hará constar en el informe. En el resto de las instalaciones el técnico informante se limitará a determinar su estado de conservación y si cumple con su función.

En cualquiera de los casos, si el técnico informante pudiera apreciar que el estado o características de alguna de estas instalaciones pueden poner en riesgo la seguridad de las personas usuarias o del edificio, deberá indicarlo en el IAE.

3. En el caso de edificios catalogados o declarados bienes de interés cultural, en el IAE se deberá cumplimentar el apartado específico a estos efectos, en el que se deberá indicar la fecha de inclusión en el catálogo o la fecha de la declaración, según lo que corresponda, así como el listado y la evaluación del estado de conservación de los elementos merecedores de protección cultural de acuerdo con la determinación del catálogo, con la declaración del bien como de interés cultural o con las normas que determinen su protección.

Artículo 9. *Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal del edificio.*

1. En el apartado de las condiciones básicas de accesibilidad del edificio se deberá evaluar el cumplimiento de la normativa vigente de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización del edificio.

2. Si el edificio no cumpliera las condiciones del apartado anterior, se determinarán las medidas de adecuación viables para facilitar su accesibilidad, así como su coste estimado, con el objeto de que la comunidad de personas propietarias pueda determinar si su edificio es susceptible de realizar ajustes razonables, en los términos establecidos en el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, aprobado por el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre. A estos efectos, en el caso de edificios catalogados o declarados bienes de interés cultural, se tendrá en cuenta su normativa de protección y las condiciones específicas del inmueble.

Artículo 10. *La certificación de la eficiencia energética del edificio.*

1. La certificación energética del edificio se realizará a los edificios que contengan uso residencial de vivienda colectiva y estará referida exclusivamente a este uso, aunque en el

edificio coexistan otros usos. En el resto de los edificios obligados a tener el IAE por normativa municipal, se atenderá a lo que se disponga en esa normativa.

2. La certificación se elaborará cumpliendo las determinaciones de la normativa que regula la elaboración de la certificación de eficiencia energética del edificio en relación al empleo de herramientas y programas informáticos reconocidos para la calificación energética, la toma de datos y a los técnicos competentes.

3. Si el edificio ya contara con una certificación de eficiencia energética en vigor e inscrita en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Galicia, siempre que en el edificio no hubiera habido variaciones que hubieran modificado las características energéticas de este, bastará con incorporar al IAE los datos de esta certificación y su número de registro.

4. La realización del IAE y su inscripción en el REGIAE no exime a las personas propietarias de inscribir el certificado de eficiencia energética en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Galicia, si estuvieran obligadas en cumplimiento de la normativa estatal o autonómica de aplicación.

Artículo 11. *Alcance del informe de evaluación de los edificios.*

1. El IAE deberá realizarse sobre la totalidad del edificio, que comprende tanto sus elementos comunes como los privativos, con independencia de que algunas de las partes tengan uso distinto al residencial. En el caso de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal y que cuenten con varios portales para los que se hubieran constituido comunidades de personas propietarias independientes, podrá efectuarse una evaluación por cada comunidad o portal.

2. Si en la inspección del edificio, el técnico informante considerara que no es necesaria la visita a la totalidad de las partes privativas para evaluar el estado del edificio, justificará razonablemente en el informe tal circunstancia y determinará de manera motivada el muestreo elegido.

3. Este informe se elaborará en base a una inspección visual, sin que sea su objeto la detección de vicios o daños ocultos. No obstante, si el técnico informante constatara serios indicios de la existencia de deficiencias que puedan poner en riesgo la seguridad del edificio o de las personas usuarias y que de una inspección visual no pudiera determinarse su gravedad, podrá proponer a la persona propietaria la necesidad de realizar pruebas o catas al objeto de determinar la gravedad de estas deficiencias y poder elaborar el IAE, en el que recogerá el resultado de estas comprobaciones realizadas.

Artículo 12. *Resultado del informe de evaluación de los edificios.*

El técnico informante deberá recoger el siguiente contenido:

a) Una valoración final sobre el estado de conservación del edificio que deberá ser favorable o desfavorable.

El IAE será desfavorable en el caso de existencia de alguna deficiencia grave o muy grave. En los demás casos el IAE será favorable con independencia de que en él se puedan recomendar los plazos para la realización de obras para corregir las deficiencias leves que se señalen.

b) Las condiciones básicas de accesibilidad del edificio en el que se indicará si el edificio cumple o no las condiciones básicas de accesibilidad.

En caso de que no satisfaga dichas condiciones, el técnico informante que elabore el IAE determinará cuáles son las medidas de adecuación que se podrían realizar y su importe estimado, al objeto de que se pueda determinar si son ajustes razonables o no.

c) La calificación de la certificación energética del edificio, incluyendo el indicador global del edificio en emisiones de dióxido de carbono referido en letra y en $KgCO^2/m^2$.año, así como los indicadores globales de consumo de energía referidos en letra y en kWh/m^2.año.

Artículo 13. *Clasificación de las deficiencias en el informe de evaluación de los edificios.*

1. El IAE deberá detallar las deficiencias observadas y las clasificará en las siguientes categorías:

a) Deficiencias muy graves: son las que, por su alcance e importancia, implican un riesgo para la estabilidad del edificio o de algunos de sus elementos o instalaciones cuando supongan una amenaza de seguridad para las personas.

b) Deficiencias graves: son las que, sin estar clasificadas como deficiencias muy graves según la definición anterior, afectan de manera importante a la salubridad y funcionalidad del edificio al producirse un proceso de pérdida de las prestaciones básicas originarias que hace precisa una intervención correctora que exceda del alcance de los trabajos de mero mantenimiento del edificio.

Se consideran también deficiencias graves aquellas otras que, de no subsanarse mediante la realización de actuaciones que superen las de mero mantenimiento del edificio, pueden dar lugar a la aparición de deficiencias muy graves o deficiencias que afecten de manera importante a la salubridad y funcionalidad del edificio.

c) Deficiencias leves: son aquellas no incluidas en los apartados anteriores que hacen necesaria la realización de trabajos de mantenimiento preventivo y/o corrector para evitar su agravamiento o que acaben provocando la aparición de nuevas deficiencias.

En relación con las instalaciones que requieran por su normativa específica la realización de inspecciones periódicas y/o la firma de contratos de mantenimiento, se considerará deficiencia leve no presentar la documentación acreditativa de haber realizado las inspecciones o las actuaciones de mantenimiento exigibles en los plazos que la normativa sectorial establezca.

2. Si se detectaran deficiencias graves o muy graves, el IAE deberá recoger las medidas a adoptar, las obras necesarias para subsanar las deficiencias y el plazo máximo en el que, a juicio del técnico informante, deben acometerse dichas obras.

3. Si del resultado de la inspección se detectan deficiencias en el edificio que impliquen la necesidad de declaración de ruina, el técnico informante deberá reflejarlo en este.

4. En todo caso, ante deficiencias que puedan suponer peligro inminente o un riesgo para la seguridad y, por lo tanto, exijan una intervención inmediata, el técnico informante deberá comunicar sin demora tal circunstancia al ayuntamiento correspondiente y la propiedad, proponiendo las medidas provisionales que esta debe adoptar de manera inmediata.

Artículo 14. *Efectos del resultado del informe.*

1. El resultado desfavorable del IAE obliga a las personas propietarias a subsanar, en el plazo establecido, las deficiencias determinadas en este.

2. El ayuntamiento, a la vista de un resultado desfavorable del IAE y en función de la gravedad de las deficiencias, podrá dictar las órdenes de ejecución y subsanaciones pertinentes o adoptar las medidas de intervención administrativa que resulten adecuadas, de conformidad con la normativa aplicable en materia de disciplina urbanística y de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas.

3. Una vez subsanadas las deficiencias resultado de un IAE desfavorable, las personas obligadas deberán presentar un certificado, firmado por técnico/a competente, en el que se describan las obras que se realizaron para la subsanación de las deficiencias determinadas en el IAE, con el fin de que el ayuntamiento haga constar esta circunstancia en el REGIAE y se modifique la valoración del estado de conservación del edificio.

4. La calificación energética del edificio y las condiciones de accesibilidad definidas en el IAE tienen carácter exclusivamente informativo, por lo que no requerirán de subsanación a efectos de este decreto, sin perjuicio de las obligaciones establecidas en la normativa sectorial o de lo que pueda disponer el ayuntamiento en cumplimiento de la normativa municipal.

Artículo 15. *Vigencia del informe de evaluación de los edificios.*

1. De conformidad con el artículo 8 de la Ley 1/2019, de 22 de abril, el IAE tendrá una vigencia de diez años desde la fecha de su elaboración, salvo que el ayuntamiento establezca una vigencia menor mediante una ordenanza municipal.

A los efectos de este decreto, se entenderá como fecha de elaboración del IAE la fecha de su firma por la persona que lo suscribe.

2. Para la renovación del IAE, las personas obligadas deberán encargar un nuevo IAE, que recogerá todas las variaciones o modificaciones que hubieran pudido ser llevadas a cabo en este tiempo en el edificio. El plazo de presentación de este nuevo IAE en el ayuntamiento para su inscripción en el REGIAE será hasta el 31 de diciembre del año en el que finaliza su vigencia.

Artículo 16. *Validez del informe de evaluación de los edificios.*

Solo serán válidos los IAE presentados en el ayuntamiento correspondiente y debidamente inscritos en el REGIAE.

Artículo 17. *Incumplimiento del deber de presentar el informe de evaluación de edificios.*

De acuerdo con el artículo 7.4 de la Ley 1/2019, de 22 de abril, el incumplimiento del deber de presentar el IAE en tiempo y forma tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuye la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

CAPÍTULO III

Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios

Artículo 18. *Creación del Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios.*

El REGIAE se crea como instrumento que sirva tanto para conocer el estado del parque de viviendas de Galicia como para diseñar las políticas públicas en materia de vivienda.

Artículo 19. *Naturaleza y funcionamiento del Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios.*

1. El REGIAE es un registro de naturaleza administrativa que estará adscrito al IGVS y será público y único para toda la Comunidad Autónoma de Galicia. El IGVS velará por el adecuado funcionamiento del REGIAE.
2. En el REGIAE se inscribirán los IAE y se actualizarán los resultados del estado de conservación del edificio cuando corresponda, como consecuencia de las subsanaciones de las deficiencias encontradas en los IAE desfavorables, las renovaciones y las bajas de los informes.
3. Los ayuntamientos tramitarán la inscripción de dichos informes en el REGIAE y actualizarán los datos a partir de la documentación complementaria presentada por las personas obligadas que acrediten la subsanación de las deficiencias derivadas de los efectos de los IAE, así como las bajas motivadas por las causas definidas en el artículo 22.

Artículo 20. *Inscripción de los informes de evaluación de edificios y funcionamiento del Registro.*

1. Las personas que tengan obligación de disponer del IAE, conforme a lo dispuesto en este decreto, deberán presentarlo en el ayuntamiento donde se encuentre el edificio, en el plazo establecido en el artículo 6.1, acompañado de la documentación descrita en el artículo 21 y de una solicitud de inscripción en el REGIAE.
2. El ayuntamiento correspondiente deberá inscribir en la aplicación informática del REGIAE el IAE presentado, en el plazo máximo de 3 meses, previa verificación del cumplimiento de los requisitos formales establecidos en este decreto. A tal efecto y en su caso, podrá requerir las subsanaciones oportunas antes de su inscripción, de acuerdo con la Ley 39/2015, de 1 de octubre.
3. Una vez realizada la tramitación de la inscripción, el ayuntamiento deberá entregar a la persona interesada el certificado acreditativo que podrá generarse automáticamente desde la aplicación informática y en el que se recogerán los siguientes datos:

a) Nombre y titulación de la persona técnica facultativa autora del IAE.
b) Fecha de la elaboración del IAE.
c) Referencia catastral.

d) Dirección.
e) Valoración del estado de conservación.
f) Condiciones de accesibilidad.
g) Calificación energética.
h) Fecha de la inscripción en el REGIAE.
i) Plazo de vigencia del IAE.

4. La inscripción de los IAE en el REGIAE no supondrá, en ningún caso, la conformidad de la Administración sobre la idoneidad técnica del contenido del informe. En todo caso, los ayuntamientos podrán hacer las comprobaciones o inspecciones que estimen oportunas y, en su caso, podrá acordar la baja del IAE del Registro siguiendo el procedimiento indicado en el artículo 22.

5. No se admitirán a trámite para su inscripción informes condicionados o sin un pronunciamiento sobre su resultado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.

6. El IGVS, como organismo encargado de velar por el adecuado funcionamiento del REGIAE, en caso de que detectara alguna deficiencia, informará al ayuntamiento a los efectos de que proceda a su verificación y a la adopción de las medidas que estime oportunas.

Artículo 21. *Documentación y forma de presentar el IAE para su inscripción.*

Para la inscripción del IAE en el REGIAE la persona propietaria o la persona que actúa en su representación deberá presentar, de manera presencial o electrónica, la solicitud correspondiente en el ayuntamiento, junto con la siguiente documentación:

a) El archivo generado por la aplicación informática puesta a disposición por el IGVS para la elaboración del IAE, en formato PDF, que deberá estar totalmente cumplimentado y firmado por la persona que elaboró dicho informe.

b) El informe de la certificación energética del edificio generado por los programas informáticos reconocidos, debidamente firmado por la persona que lo elaboró. En el caso de que el edificio ya cuente con una certificación de eficiencia energética en vigor e inscrita en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Galicia, se eximirá de anexar este informe y bastará con indicar el número de ese registro en el informe de evaluación del edificio para su comprobación.

c) En el supuesto de que los ayuntamientos hagan uso de la posibilidad reconocida en el artículo 7.3, la documentación que contenga la información considerada en la normativa municipal.

Artículo 22. *Baja del REGIAE.*

1. Serán causas de baja en el REGIAE las siguientes:

a) La inexactitud o falsedad en la documentación aportada o en el contenido del informe, tras la comprobación posterior efectuada por el ayuntamiento.

b) La declaración firme de ruina de un edificio, excepto que la normativa municipal establezca la necesidad de realizar el IAE en estos edificios.

c) La demolición del edificio.

d) La rehabilitación integral del edificio.

2. Las bajas pueden tramitarse de oficio por el ayuntamiento, con audiencia a las personas interesadas y sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, procedan; y también a instancia de las personas interesadas, que anexarán la documentación acreditativa de la circunstancia o causa que proceda de las determinadas en el párrafo anterior.

Artículo 23. *Información del REGIAE.*

1. Respetando las limitaciones establecidas en la normativa de aplicación sobre protección de datos de carácter personal, el IGVS pondrá a disposición de la ciudadanía un servicio de consulta de los datos de información pública de los edificios que contenga el REGIAE.

2. Los ayuntamientos podrán, además, obtener toda la información de los edificios contenida en el IAE y que se correspondan con su ámbito de competencias, así como la explotación de los datos de esta información, a través de la generación de estadísticas e informes.

Disposición adicional única. *Libro del edificio.*

El IAE, la certificación acreditativa de su inscripción en el REGIAE, así como toda la documentación, en especial la complementaria relativa a la subsanación de las deficiencias detectadas en el caso de un informe desfavorable, se incorporará al libro del edificio.

Disposición transitoria primera. *Implantación gradual de la obligación del informe de evaluación de los edificios.*

Los ayuntamientos que así lo consideren, en función del número y la antigüedad de los edificios de su municipio, así como de sus medios y necesidades, podrán establecer un calendario para la presentación gradual de los IAE de los edificios que, a la entrada en vigor de este decreto, ya cuenten con una antigüedad de más de 50 años, siempre que no supere el plazo de 3 años desde la entrada en vigor de este decreto.

Disposición transitoria segunda. *Informes de evaluación de los edificios anteriores a la entrada en vigor de este decreto.*

1. Los «informes de evaluación» elaborados de conformidad con el artículo 21 del Real decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, que sean anteriores a la entrada en vigor de este decreto, tendrán validez una vez sean inscritos en el REGIAE y su vigencia se contará desde la fecha de elaboración de este «informe de evaluación».

Para su inscripción, las personas obligadas deberán presentar la documentación de acuerdo con el artículo 21 y añadir el archivo digital en formato xml, generado por la aplicación informática en la que se elaboró. En el caso de presentar la documentación de manera presencial, este archivo deberá presentarse digitalmente en un medio de almacenamiento de información (CD, DVD, dispositivo USB u otros similares).

2. El IAE presentado en el ayuntamiento correspondiente con anterioridad a este decreto para dar cumplimiento de una normativa municipal tendrá la validez y la vigencia establecida en dicta normativa municipal. Una vez finalizada su vigencia, deberá renovarse el IAE de acuerdo con lo establecido en este decreto.

Disposición transitoria tercera. *Inspecciones técnicas de edificios anteriores a la entrada en vigor de este decreto.*

1. Si el edificio contara con una inspección técnica de edificios en vigor, en adelante ITE, podrán incorporarse los datos de esta al IAE sin necesidad de realizar una nueva inspección, siempre que el contenido mínimo de la ITE se ajuste a lo dispuesto en el presente decreto.

2. En caso de que el edificio contara con una ITE en vigor en los términos previstos en el apartado anterior, la vigencia de este IAE será de 10 años desde la fecha de la elaboración de la ITE.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo normativo y de ejecución.*

1. Se faculta a la persona titular de la consellería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el presente decreto.

2. El IGVS queda habilitado para dictar las resoluciones e instrucciones necesarias para la actualización de las aplicaciones informáticas referidas en el artículo 5, así como para modificar el anexo.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

ANEXO

[Anexo omitido consúltese el pdf original en el DOG núm. 73, de 20 de abril de 2021]

§ 18

Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 201, de 20 de octubre de 2011
«BOE» núm. 279, de 19 de noviembre de 2011
Última modificación: 31 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-2011-18161

Artículo único.

Conforme a lo dispuesto en la disposición final tercera de la Ley 8/2010, de 29 de octubre, de medidas tributarias en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados para la reactivación del mercado de viviendas, su rehabilitación y financiación, y otras medidas tributarias, se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado.

Disposición adicional única. *Remisiones normativas.*

Las remisiones y referencias normativas a las disposiciones derogadas por este decreto legislativo se entenderán realizadas, en lo sucesivo, a las correspondientes disposiciones del texto refundido.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) El artículo 2 de la Ley 2/1998, de 8 de abril, de medidas tributarias, de régimen presupuestario, función pública, patrimonio, organización y gestión.

b) Los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 3/2002, de 29 abril, de medidas de régimen fiscal y administrativo.

c) Los artículos 2, 3 y 5 de la Ley 7/2002, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y de régimen administrativo.

d) Los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 9/2003, de 23 diciembre, de medidas tributarias y administrativas.

e) Los artículos 1, 2, 4, 7 y 8 de la Ley 14/2004, de 29 de diciembre, de medidas tributarias y de régimen administrativo.

f) Los artículos 52 y 54 de la Ley 14/2006, de 28 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2007.

g) El artículo 25 de la Ley 7/2007, de 21 de mayo, de medidas administrativas y tributarias para la conservación de la superficie agraria útil y del Banco de Tierras de Galicia.

h) Los artículos 57 a 64 y la disposición transitoria segunda de la Ley 16/2007, de 26 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2008.

i) La Ley 9/2008, de 28 de julio, gallega de medidas tributarias en relación con el impuesto sobre sucesiones y donaciones.

j) El artículo 60 de la Ley 16/2008, de 23 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2009.

k) La Ley 4/2009, de 20 de octubre, de medidas tributarias relativas al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados para el fomento del acceso a la vivienda y a la sucesión empresarial.

l) La disposición adicional primera de la Ley 1/2010, de 11 de febrero, de modificación de diversas leyes de Galicia para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

m) La Ley 8/2010, de 29 de octubre, de medidas tributarias en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados para la reactivación del mercado de viviendas, su rehabilitación y financiación, y otras medidas tributarias.

n) Los artículos 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 de la Ley 15/2010, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

2. Asimismo, quedan derogadas cualesquiera otras disposiciones de igual o inferior rango a la presente ley en cuanto se opongan o contradigan lo establecido en la misma.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente decreto legislativo y el texto refundido que aprueba entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente ley tiene por objeto establecer en un único texto las normas dictadas por la Comunidad Autónoma de Galicia en ejercicio de las competencias que tiene atribuidas en el marco establecido por las leyes que regulan la cesión de tributos del Estado a las comunidades autónomas de régimen común.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Uno. Este texto refundido será de aplicación a los tributos sobre los que la comunidad autónoma de Galicia tiene, de acuerdo con lo establecido en las leyes reguladoras de la cesión de tributos del Estado a las comunidades autónomas de régimen común, competencias normativas tanto en la regulación de aspectos sustantivos que determinan la cuota tributaria como en las cuestiones de aplicación de los tributos.

Dos. La Comunidad Autónoma de Galicia tiene atribuida la facultad de dictar para sí misma normas legislativas, con el alcance y condiciones establecidos en las leyes reguladoras de la cesión de tributos del Estado a las comunidades autónomas de régimen común, sobre los siguientes tributos:

a) Impuesto sobre la renta de las personas físicas.
b) Impuesto sobre el patrimonio.
c) Impuesto sobre sucesiones y donaciones.
d) Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.
e) Tributos sobre el juego.

f) Impuesto especial sobre determinados medios de transporte.
g) Impuesto sobre las ventas minoristas de determinados hidrocarburos.

Tres. El ejercicio de las facultades normativas de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos se efectúa, en cada caso, según el alcance y los puntos de conexión establecidos en las leyes reguladoras de la cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas de régimen común.

Artículo 3. *Conceptos generales.*

Uno. Vivienda habitual.
A los efectos previstos en este texto refundido, los conceptos de vivienda habitual, adquisición de vivienda habitual y reinversión en vivienda habitual serán los contemplados en la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas. Se entenderá por vivienda la edificación destinada a la residencia de las personas físicas.

Dos. Unidad familiar.
El concepto de unidad familiar será el contemplado en la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

Tres. Acreditación del grado y la condición de persona con discapacidad.
El grado de minusvalía habrá de acreditarse mediante certificado o resolución expedida por el órgano competente. En particular, se considerará acreditado un grado de minusvalía igual o superior al 33% en el caso de los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez y en el caso de los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.
Igualmente, se considerará acreditado un grado de minusvalía igual o superior al 65% cuando se trate de personas cuya incapacidad sea declarada judicialmente, aunque no alcance dicho grado, así como en los casos de dependencia severa y gran dependencia, siempre que estas últimas situaciones fuesen reconocidas por el órgano competente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia.

Cuatro. Acreditación de la condición de familia numerosa.

La condición de familia numerosa se acreditará mediante el título oficial en vigor establecido para el efecto en el momento de la presentación de la declaración del impuesto, conforme a lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas.
La asimilación al descendiente de hijo o hija concebido o concebida y no nacido o nacida prevista en la Ley 3/2011, de 30 de junio, de apoyo a la familia y convivencia de Galicia, se acreditará mediante el carnet familiar gallego o certificado expedido para el efecto, y tendrá efectos únicamente dentro de la Comunidad Autónoma de Galicia.
Cinco. Actividad agraria, explotación agraria, elementos de la explotación, agricultor profesional, silvicultor activo y titular de la explotación.

A los efectos previstos en este texto refundido, los conceptos de "actividad agraria", "explotación agraria", "elementos de la explotación", "agricultor profesional", "silvicultor activo" y "titular de la explotación" serán los recogidos en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

Seis. Obras de rehabilitación.

A los efectos previstos en este texto refundido, para determinar el concepto de obras de rehabilitación, en todo aquello que no venga expresamente regulado en él, será de aplicación lo previsto en la normativa reguladora del impuesto sobre el valor añadido.

Siete. Equiparación de local comercial a vivienda.

A los efectos de lo previsto en el capítulo IV del título II de este texto refundido, se equipara al concepto de vivienda aquel local comercial adquirido para uso de vivienda, siempre que la adquisición se documente en escritura pública, en la que se hará constar

expresamente la finalidad de destinarla a vivienda y siempre que, en un plazo máximo de cuatro años desde su adquisición, se presente comunicación previa de primera ocupación. A los efectos de aplicar los beneficios fiscales asociados a la vivienda en las operaciones de locales comerciales, deberán cumplirse los requisitos regulados en los artículos correspondientes al tipo o deducción o bonificación que se pretenda aplicar. En caso de que en el plazo señalado anteriormente no se presente dicha comunicación previa de primera ocupación, el sujeto pasivo deberá satisfacer, en el plazo reglamentariamente establecido, el impuesto que se haya dejado de ingresar a consecuencia de la aplicación del correspondiente beneficio fiscal y los intereses de demora.

Artículo 3 bis. *Tratamiento fiscal de las uniones estables de pareja.*

A los efectos de la aplicación de lo establecido en los capítulos II y IV del título II, se equiparan al matrimonio las uniones de dos personas mayores de edad, capaces, que convivan con la intención o vocación de permanencia en una relación de afectividad análoga a la conyugal, inscritas en el Registro de Parejas de Hecho de Galicia, y que expresen su voluntad de equiparar sus efectos a los del matrimonio, o que estén inscritas en cualquier otro registro público análogo de otras administraciones públicas de estados miembros de la Unión Europea, de estados integrantes del Espacio Económico Europeo o de países terceros.

TÍTULO II

Disposiciones sobre tributos cedidos

CAPÍTULO I

Impuesto sobre la renta de las personas físicas

Artículo 4. *Escala autonómica o complementaria del impuesto sobre la renta de las personas físicas.*

La escala autonómica aplicable a la base liquidable general del impuesto sobre la renta de las personas físicas será la siguiente:

Base liquidable – Hasta euros	Cuota íntegra – Euros	Resto base liquidable – Hasta euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0,00	0,00	12.985,35	9,00 %
12.985,35	1.168,68	8.083,25	11,65 %
21.068,60	2.110,38	14.131,40	14,90 %
35.200,00	4.215,96	24.800,00	18,40 %
60.000,00	8.779,16	En adelante	22,50 %

Artículo 4 bis. *Mínimo personal y familiar.*

Las cuantías correspondientes a los mínimos del contribuyente, por descendientes, por ascendientes y por discapacidad establecidos en los artículos 57, 58, 59 y 60 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la renta de las personas físicas, y de modificación parcial de las leyes de los impuestos sobre sociedades, sobre la renta de no residentes y sobre el patrimonio, quedan fijadas en los siguientes importes:

1. El mínimo del contribuyente regulado por el artículo 57 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, será:

a) Con carácter general, 5.789 euros anuales.

b) Cuando el contribuyente tenga una edad superior a 65 años, el mínimo se aumentará en 1.199 euros anuales. Si la edad es superior a 75 años, el mínimo se aumentará adicionalmente en 1.460 euros anuales.

2. El mínimo por descendientes regulado por el artículo 58 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, será:

a) En los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 58 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre:

1.º 2.503 euros anuales por el primer descendiente.
2.º 2.816 euros anuales por el segundo descendiente.
3.º 4.172 euros anuales por el tercer descendiente.
4.º 4.694 euros anuales por el cuarto descendiente y siguientes.

b) Cuando el descendiente sea menor de tres años, el mínimo a que se refiere el apartado a) anterior se aumentará en 2.920 euros anuales.

3. El mínimo por ascendientes regulado en el artículo 59 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, será:

a) En el supuesto previsto en el apartado 1 del artículo 59 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, 1.199 euros anuales.
b) Cuando el ascendiente sea mayor de 75 años, el mínimo a que se refiere el apartado a) anterior se aumentará en 1.460 euros anuales.

4. El mínimo por discapacidad regulado en el artículo 60 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, será:

a) En los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 60 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre:

1.º 3.129 euros anuales cuando el contribuyente sea una persona con discapacidad y 9.387 euros anuales cuando el contribuyente acredite un grado de discapacidad igual o superior al 65 %.
2.º En el supuesto previsto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 60 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, los mínimos regulados en este apartado se aumentarán en 3.129 euros anuales.

b) En los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 60 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre:

1.º 3.129 euros anuales por cada uno de los ascendientes o descendientes con discapacidad.
2.º 9.387 euros anuales por cada uno de los ascendientes o descendientes cuando acrediten un grado de discapacidad igual o superior al 65 %.
3.º En el supuesto previsto en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 60 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, los mínimos regulados en este apartado se aumentarán en 3.129 euros anuales.

Artículo 5. *Deducciones en la cuota íntegra autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas.*

Uno. Normas generales.

La práctica de las deducciones en la cuota íntegra autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas quedará en todo caso condicionada a la justificación documental adecuada y suficiente del supuesto de hecho y a los requisitos que determinen su aplicabilidad.

Dos. Deducción por nacimiento o adopción de hijos.

1. El contribuyente podrá deducir de la cuota íntegra autonómica por cada hijo nacido o adoptado en el período impositivo, que conviva con el contribuyente en la fecha de devengo del impuesto, la siguiente cuantía:

a) 300 euros, siempre que la base imponible total menos los mínimos personal y familiar para los efectos del IRPF sea mayor o igual de 22.000,01 euros. En caso de parto múltiple, esta deducción ascenderá a 360 euros por cada hijo.

b) 360 euros, siempre que la base imponible total menos los mínimos personal y familiar para los efectos del IRPF sea menor o igual a 22.000 euros. Esta cuantía será de 1.200 euros si se trata del segundo hijo y de 2.400 si se trata del tercer hijo o siguientes.

La cuantía se incrementará en un 20 % para los contribuyentes residentes en municipios de menos de 5.000 habitantes y en los resultantes de procedimientos de la fusión o incorporación.

2. La deducción se extenderá a los dos períodos impositivos siguientes al nacimiento o adopción, siempre que el hijo nacido o adoptado conviva con el contribuyente en la fecha de devengo del impuesto que corresponda a cada uno de ellos, según las siguientes cuantías y límites de renta:

a) 300 euros, siempre que la base imponible total menos los mínimos personal y familiar para los efectos del IRPF esté comprendida entre 22.000,01 y 31.000 euros.

b) 360 euros, siempre que la base imponible total menos los mínimos personal y familiar para los efectos del IRPF sea menor o igual a 22.000 euros. Esta cuantía será de 1.200 euros si se trata del segundo hijo y de 2.400 si se trata del tercer hijo o siguientes.

3. Cuando, en el período impositivo de nacimiento o adopción, o en los dos siguientes, los hijos convivan con ambos progenitores la deducción se practicará por partes iguales en la declaración de cada uno de ellos.

4. Las cuantías fijadas por esta deducción se duplicarán en el caso de que el nacido o adoptado tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 %.

Tres. Deducción para familias con hijos e hijas.

1. El contribuyente que, en la fecha de devengo del impuesto, tenga dos descendientes que generen a su favor el derecho a la aplicación del correspondiente mínimo por descendientes establecido por la normativa reguladora del impuesto, podrá deducir de la cuota íntegra autonómica la cantidad de 250 euros.

En caso de que el contribuyente o alguno de los descendientes que den derecho a aplicar esta deducción tenga un grado de discapacidad igual o superior al 65 %, la deducción anterior se duplicará.

2. El contribuyente que, en la fecha de devengo del impuesto, posea el título de familia numerosa podrá deducir de la cuota íntegra autonómica:

a) en caso de que se trate de familias de hasta dos hijos/as, 250 euros, salvo que disfruten del título de categoría especial, en cuyo caso será de 400 euros.

b) en el resto de los casos, la deducción se incrementará en 250 euros adicionales por cada hijo/a.

En caso de que el contribuyente o alguno de los descendientes que den derecho a aplicar esta deducción tenga un grado de discapacidad igual o superior al 65 %, las deducciones anteriores se duplicarán.

3. Cuando más de un contribuyente tenga derecho a la aplicación de las deducciones previstas en este apartado respecto de los mismos descendientes, su importe será prorrateado entre ellos por partes iguales.

4. Las deducciones previstas en este apartado son incompatibles entre sí.

Cuatro. Deducción por acogimiento.

Los contribuyentes podrán deducir de la cuota íntegra autonómica la cantidad de 300 euros por cada menor en régimen de acogimiento familiar simple, permanente, provisional o preadoptivo, administrativo o judicial, formalizado por el órgano competente en materia de menores de la Xunta de Galicia.

No dará lugar a esta deducción el supuesto de acogimiento familiar preadoptivo cuando se produzca la adopción de la menor o del menor durante el período impositivo, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de la deducción por adopción.

En el caso de acogimiento de menores por matrimonios o por las parejas de hecho a que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, el importe de la deducción se prorrateará por partes iguales en la declaración de cada uno de ellos, si optan por la declaración individual.

Cinco. Deducción por cuidado de hijos menores.

Los contribuyentes que por motivos de trabajo, por cuenta propia o ajena, tengan que dejar a sus hijos menores al cuidado de una persona empleada del hogar o en escuelas infantiles de 0-3 años podrán deducir de la cuota íntegra autonómica el 30 % de las cantidades satisfechas en el período, con el límite máximo de 400 euros, y 600 euros si tienen dos o más hijos, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que en la fecha de devengo del impuesto los hijos tengan tres o menos años de edad.
b) Que ambos padres realicen una actividad por cuenta propia o ajena por la que estén dados de alta en el régimen correspondiente de la Seguridad Social o mutualidad.
c) Que, en el caso de que la deducción sea aplicable por gastos de una persona empleada del hogar, esta esté dada de alta en el régimen correspondiente de la Seguridad Social.
d) Que la base imponible total menos los mínimos personal y familiar para efectos del IRPF no exceda 22.000 euros en tributación individual o 31.000 euros en tributación conjunta.

Cuando más de un contribuyente tenga derecho a la aplicación de esa deducción con respecto a los mismos descendientes, su importe será prorrateado entre ellos.

Seis. Deducción por sujetos pasivos discapacitados, de edad igual o superior a sesenta y cinco años, que precisen ayuda de terceras personas.

Los contribuyentes de edad igual o superior a sesenta y cinco años afectados por un grado de discapacidad igual o superior al 65 % y que precisen ayuda de terceras personas podrán deducir de la cuota íntegra autonómica el 10 % de las cantidades satisfechas a los terceros, con un límite máximo de 600 euros, siempre que:

a) La base imponible total menos los mínimos personal y familiar a efectos del IRPF no exceda de 22.000 euros en tributación individual o de 31.000 euros en tributación conjunta.
b) Se acredite la necesidad de la ayuda de terceras personas.
c) El contribuyente no sea usuario de residencias públicas o concertadas de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Siete. Deducción por alquiler de vivienda habitual.

El contribuyente podrá deducir de la cuota íntegra autonómica el 10 %, con un límite de 300 euros por contrato de arrendamiento, que será del 20 % con un límite de 600 euros si tiene dos o más hijos menores de edad, de las cantidades que hubiese satisfecho durante el período impositivo en concepto de alquiler de su vivienda habitual, con la condición de que concurran los siguientes requisitos:

a) Que su edad, en la fecha de devengo del impuesto, sea igual o inferior a 35 años.
b) Que la fecha del contrato de arrendamiento sea posterior al 1 de enero de 2003.
c) Que hubiese constituido el depósito de la fianza a que se refiere el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, o bien se posea copia compulsada de la denuncia presentada ante dicho organismo por no entregarle dicho justificante la persona arrendadora.
d) Que la base imponible del período, antes de la aplicación de las reducciones por mínimo personal o familiar, no sea superior a 22.000 euros.

Las cuantías fijadas por esta deducción se duplicarán en el caso de que el arrendatario tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 %.
Cuando, cumpliendo estos requisitos, dos contribuyentes tengan derecho a la aplicación de esta deducción, el importe total de esta, sin exceder el límite establecido por contrato de arrendamiento, se prorrateará por partes iguales en la declaración de cada uno de ellos.
En caso de tributación conjunta, el requisito de la edad deberá de cumplirlo, por lo menos, uno de los cónyuges o, en su caso, el padre o la madre.

Ocho. Deducción por gastos dirigidos al uso de nuevas tecnologías en los hogares gallegos.

Los contribuyentes que durante el ejercicio accedan a internet mediante la contratación de líneas de alta velocidad podrán deducir de la cuota íntegra autonómica el 30% de las cantidades satisfechas en concepto de cuota de alta y cuotas mensuales, con un límite máximo de 100 euros y según los requisitos siguientes:

a) Solo podrá aplicarse en el ejercicio en que se suscribe el contrato de conexión a líneas de alta velocidad.

b) La línea de alta velocidad contratada estará destinada al uso exclusivo del hogar y no estará vinculada al ejercicio de cualquier actividad empresarial o profesional.

c) No resultará de aplicación si el contrato de conexión supone simplemente un cambio de compañía prestadora del servicio y el contrato con la compañía anterior se realizó en otro ejercicio. Tampoco resultará de aplicación cuando se contrate la conexión a una línea de alta velocidad y el contribuyente mantenga, al mismo tiempo, otras líneas contratadas en ejercicios anteriores.

d) El límite máximo de la deducción se aplica respecto a todas las cantidades satisfechas durante el ejercicio, ya correspondan a un solo contrato de conexión, ya a varios que se mantengan simultáneamente.

Nueve. Deducción por inversión en la adquisición de acciones o participaciones sociales en entidades nuevas o de reciente creación.

1. Los contribuyentes podrán deducir en la cuota íntegra autonómica, y con límite de 6.000 euros, el 30 % de las cantidades invertidas durante el ejercicio en la adquisición de acciones o participaciones sociales como consecuencia de acuerdos de constitución de sociedades o de ampliación de capital en sociedades anónimas, limitadas, sociedades laborales y cooperativas, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La participación del contribuyente, computada junto con las del cónyuge o personas unidas por razón de parentesco, en línea directa o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado incluido, no puede ser superior al 40 % ni inferior al 1 % del capital social de la sociedad objeto de la inversión o de sus derechos de voto en ningún momento y durante los tres años siguientes a la constitución o ampliación. El límite máximo de participación en el capital social no se aplicará en el caso de sociedades laborales o cooperativas compuestas únicamente por dos personas socias, mientras se mantenga esta circunstancia.

b) La entidad en la que hay que materializar la inversión ha de cumplir los siguientes requisitos:

1. Debe tener el domicilio social y fiscal en Galicia y mantenerlo durante los tres años siguientes a la constitución o ampliación.

2. Debe desempeñar una actividad económica durante los tres años siguientes a la constitución o ampliación. A tal efecto, no ha de tener por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.8.º Dos.a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio.

3. Debe contar, como mínimo, con una persona ocupada con contrato laboral y a jornada completa, dada de alta en el régimen general de la Seguridad Social y con residencia habitual en Galicia, durante los tres años siguientes a la constitución o ampliación.

4. En caso de que la inversión se hubiera realizado mediante una ampliación de capital, la sociedad mercantil debió de haber sido constituida en los tres años anteriores a la fecha de esta ampliación, siempre que, además, durante los veinticuatro meses siguientes a la fecha del inicio del periodo impositivo del impuesto sobre sociedades en que se hubiera realizado la ampliación su plantilla media con residencia habitual en Galicia se hubiera incrementado, al menos, en una persona con respecto a la plantilla media con residencia habitual en Galicia en los doce meses anteriores y que dicho incremento se mantuviera durante un periodo adicional de otros veinticuatro meses.

Para el cálculo de la plantilla media total de la empresa y de su incremento, se tomarán las personas empleadas, en los términos en que disponga la legislación laboral, teniendo en cuenta la jornada contratada en relación con la jornada completa.

c) Las operaciones en que sea de aplicación la deducción deben formalizarse en escritura pública, en la cual ha de especificarse la identidad de los inversores y el importe de la inversión respectiva.

d) Las participaciones adquiridas deben mantenerse en el patrimonio del contribuyente durante un periodo mínimo de tres años, siguientes a la constitución o ampliación.

2. La deducción regulada en el número 1 podrá incrementarse en un 15 % adicional, con límite de 9.000 euros, cuando, además de cumplir los requisitos de dicho número, se diese una de las siguientes circunstancias:

a) La adquisición de acciones o participaciones sociales como consecuencia de acuerdos de constitución de sociedades o de ampliación de capital, cuando se trate de sociedades anónimas, limitadas, sociedades laborales y cooperativas que acrediten ser pequeñas y medianas empresas innovadoras, de acuerdo con lo dispuesto en la Orden ECC/1087/2015, de 5 de junio, por la que se regula la obtención del sello de pequeña y mediana empresa innovadora y se crea y regula el funcionamiento del Registro de la Pequeña y Mediana Empresa Innovadora.

b) La adquisición de acciones o participaciones sociales como consecuencia de acuerdos de constitución de sociedades o de ampliación de capital, cuando se realice en sociedades anónimas, limitadas, sociedades laborales y cooperativas que acrediten ser sociedades promotoras de un proyecto empresarial que haya accedido a la obtención de calificación como iniciativa de empleo de base tecnológica, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 56/2007, de 15 de marzo, por el que se establece un programa de apoyo a las iniciativas de empleo de base tecnológica (IEBT), mediante la inscripción de la iniciativa en el Registro administrativo de Iniciativas Empresariales de Base Tecnológica.

c) La adquisición de acciones o participaciones sociales como consecuencia de acuerdos de constitución de sociedades o de ampliación de capital, cuando se realice en sociedades anónimas, limitadas, sociedades laborales y cooperativas participadas por universidades u organismos de investigación.

Diez. Deducción por inversión en la adquisición de acciones o participaciones sociales en entidades nuevas o de reciente creación y su financiación.

1. Los contribuyentes podrán deducir en la cuota íntegra autonómica, y con límite conjunto de 20.000 euros, las siguientes cantidades:

a) El 30 % de las cantidades invertidas durante el ejercicio en la adquisición de capital social como consecuencia de acuerdos de constitución de sociedades o de ampliación de capital en sociedades anónimas, limitadas, sociedades laborales y cooperativas.

b) Con respecto a las mismas entidades, podrá deducirse el 30 % de las cantidades prestadas durante el ejercicio, así como de las cantidades garantizadas personalmente por el contribuyente, siempre que el préstamo se otorgase o la garantía se constituyese en el ejercicio en el que se proceda a la constitución de la sociedad o a la ampliación de capital de la misma.

Para tener derecho a estas deducciones habrán de cumplirse los siguientes requisitos:

a) La participación del contribuyente, computada junto con las del cónyuge o de las personas unidas por razón de parentesco, en línea directa o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado incluido, no puede ser superior al 40 % ni inferior al 1 % del capital social de la sociedad objeto de la inversión, o de sus derechos de voto, en ningún momento y durante los tres años siguientes a la constitución o ampliación. En caso de préstamo o garantía, no será necesaria una participación del contribuyente en el capital, pero, si esta existe, no puede ser superior al 40 %, con los mismos límites temporales anteriores. El importe prestado o garantizado por el contribuyente tiene que ser superior al 1 % del patrimonio neto de la sociedad. El límite máximo de participación en el capital social no se aplicará en el caso de sociedades laborales o cooperativas compuestas únicamente por dos personas socias, mientras se mantenga esta circunstancia.

b) La entidad en la que hay que materializar la inversión, préstamo o garantía ha de cumplir los siguientes requisitos:

1.º Debe tener el domicilio social y fiscal en Galicia y mantenerlo durante los tres años siguientes a la constitución o ampliación.

2.º Debe desempeñar una actividad económica durante los tres años siguientes a la constitución o ampliación. A ese efecto, no ha de tener por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.8.ºDos.a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio.

3.º Debe contar, como mínimo, con una persona ocupada con contrato laboral y a jornada completa, dada de alta en el régimen general de la Seguridad Social y con residencia habitual en Galicia. El contrato tendrá una duración mínima de un año, debiendo formalizarse dentro de los dos años siguientes a la constitución o ampliación, salvo en el caso de sociedades laborales o sociedades cooperativas.

4.º En caso de que la inversión hubiera sido realizada mediante una ampliación de capital o el préstamo o garantía se hubiera realizado en el ejercicio de una ampliación, la sociedad mercantil debió de haber sido constituida en los tres años anteriores a la fecha de esta ampliación, y además, durante los veinticuatro meses siguientes a la fecha del inicio del periodo impositivo del impuesto sobre sociedades en que se hubiera realizado la ampliación, su plantilla media con residencia habitual en Galicia debió de haberse incrementado, al menos, en una persona respecto a la plantilla media con residencia habitual en Galicia en los doce meses anteriores, manteniéndose dicho incremento durante un periodo adicional de otros doce meses, salvo en el caso de sociedades laborales o sociedades cooperativas.

Para el cálculo de la plantilla media total de la empresa y de su incremento se tomarán las personas empleadas, en los términos en que disponga la legislación laboral, teniendo en cuenta la jornada contratada en relación con la jornada completa.

c) El contribuyente puede formar parte del consejo de administración de la sociedad en que materializó la inversión, pero en ningún caso puede llevar a cabo funciones ejecutivas ni de dirección durante un plazo de diez años, ni puede mantener una relación laboral con la entidad objeto de la inversión durante ese mismo plazo, salvo en el caso de sociedades laborales o sociedades cooperativas.

d) Las operaciones en que sea de aplicación la deducción deben formalizarse en escritura pública, en la cual ha de especificarse la identidad de los contribuyentes que pretendan aplicar esta deducción y el importe de la operación respectiva.

e) Las participaciones adquiridas han de mantenerse en el patrimonio del contribuyente durante un periodo mínimo de tres años, siguientes a la constitución o ampliación. En caso de préstamos, estos deben referirse a las operaciones de financiación con plazo superior a cinco años, no pudiendo amortizar una cantidad superior al 20 % anual del importe del principal prestado. En caso de garantías, estas se extenderán a todo el tiempo de vigencia de la operación garantizada, no pudiendo ser inferior a cinco años.

La deducción contenida en este número resultará incompatible, para las mismas inversiones, con las deducciones previstas en los números 9 y 11 de este artículo.

2. Las deducciones reguladas en el número anterior podrán incrementarse en un 15 % adicional, con límite de 35.000 euros, cuando, además de cumplirse los requisitos de dicho número, se diese una de las siguientes circunstancias:

a) La adquisición de acciones o participaciones sociales como consecuencia de acuerdos de constitución o de ampliación de capital, cuando se trate de sociedades anónimas, limitadas, sociedades laborales y cooperativas que acrediten ser pequeñas y medianas empresas innovadoras, de acuerdo con lo dispuesto en la Orden ECC/1087/2015, de 5 de junio, por la que se regula la obtención del sello de pequeña y mediana empresa innovadora y se crea y regula el funcionamiento del Registro de la Pequeña y Mediana Empresa Innovadora.

b) La adquisición de acciones o participaciones sociales como consecuencia de acuerdos de constitución de sociedades o de ampliación de capital, cuando se realice en sociedades anónimas, limitadas, sociedades laborales y cooperativas que acrediten ser sociedades promotoras de un proyecto empresarial que haya accedido a la obtención de calificación como iniciativa de empleo de base tecnológica, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 56/2007, de 15 de marzo, por el que se establece un programa de apoyo a las

iniciativas de empleo de base tecnológica (IEBT), mediante la inscripción de la iniciativa en el Registro administrativo de Iniciativas Empresariales de Base Tecnológica.

c) La adquisición de acciones o participaciones sociales como consecuencia de acuerdos de constitución de sociedades o de ampliación de capital, cuando se realice en sociedades anónimas, limitadas, sociedades laborales y cooperativas participadas por universidades u organismos de investigación.

Once. Deducción por inversión en acciones de entidades que cotizan en el segmento de empresas en expansión del mercado alternativo bolsista.

1. Los contribuyentes podrán deducir en la cuota íntegra autonómica, y con un límite de 4.000 euros, el 15 % de las cantidades invertidas durante el ejercicio en la adquisición de acciones como consecuencia de acuerdos de ampliación de capital suscritos por medio del segmento de empresas en expansión del mercado alternativo bolsista, aprobado por acuerdo del Consejo de Ministros de 30 de diciembre de 2005.

La deducción total calculada conforme al párrafo anterior se prorrateará por partes iguales en el ejercicio en que se realice la inversión y en los tres ejercicios siguientes.

2. Para poder aplicar la deducción a que se refiere el apartado 1 han de cumplirse los requisitos siguientes:

a) La participación conseguida por el contribuyente en la sociedad objeto de la inversión no puede ser superior al 10 % de su capital social.

b) Las acciones adquiridas deben mantenerse en el patrimonio del contribuyente durante un periodo de tres años, como mínimo.

c) La sociedad objeto de la inversión debe tener el domicilio social y fiscal en Galicia, y no debe tener como actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4.8.º Dous.a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio.

Los requisitos indicados en las letras a) y c) anteriores deberán cumplirse durante todo el plazo de mantenimiento indicado en la letra b), contado desde la fecha de adquisición de la participación.

d) Las operaciones en que sea de aplicación la deducción deben formalizarse en escritura pública, en la cual ha de especificarse la identidad de los inversores y el importe de la inversión respectiva.

3. El incumplimiento de los requisitos anteriores comporta la pérdida del beneficio fiscal.

4. La deducción contenida en este apartado resultará incompatible, para las mismas inversiones, con las deducciones previstas en los apartados 9 y 10 anteriores.

Doce. Deducción por donaciones con finalidad en investigación y desarrollo científico e innovación tecnológica.

1. Los contribuyentes podrán deducir de la cuota íntegra autonómica del impuesto el 25 %, hasta el límite del 10 % de dicha cuota, de los donativos monetarios que hagan a favor de centros de investigación adscritos a universidades gallegas y de los promovidos o participados por la Comunidad Autónoma de Galicia que tengan por objeto el fomento de la investigación científica y el desarrollo y la innovación tecnológicos, así como de los realizados a favor de entidades sin ánimo de lucro acogidas a la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, a condición de que estas últimas tengan la consideración de organismo de investigación y difusión de conocimientos con arreglo a lo previsto en el artículo 2.83 del Reglamento (UE) n.º 651/2014 de la Comisión, de 17 de junio de 2014, por el que se declaran determinadas categorías de ayudas compatibles con el mercado interior en aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado.

2. La deducción queda condicionada a la justificación documental adecuada y suficiente de los presupuestos de hecho y de los requisitos que determinan su aplicabilidad. En particular, las entidades beneficiarias de estos donativos deben enviar a la Agencia Tributaria de Galicia, dentro de los primeros veinte días de cada año, una relación de las personas físicas que efectuaron donativos durante el año anterior, con indicación de las cantidades donadas por cada una de estas personas.

Trece. Deducción por inversión en instalaciones de climatización y/o agua caliente sanitaria que empleen energías renovables en la vivienda habitual y destinadas exclusivamente al autoconsumo.

1. Los contribuyentes podrán deducir en la cuota íntegra autonómica el 5 % de las cantidades satisfechas en el ejercicio por la instalación en la vivienda habitual de sistemas de climatización y/o agua caliente sanitaria en las edificaciones que empleen fuentes de energía renovables, y con un límite de 280 euros por sujeto pasivo.

Se entiende por energías renovables aquellas a las que se refiere el artículo 2 de la Directiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2009, relativa al fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables y por la que se modifican y se derogan las directivas 2001/77/CE y 2003/30/CE.

En caso de edificios de viviendas en régimen de propiedad horizontal que sean de nueva construcción o en los que se proceda a la sustitución de los equipos de generación térmica por otros que empleen energías renovables, esta deducción podrá aplicarla cada uno de los propietarios individualmente en el porcentaje que le corresponda en la comunidad de propietarios.

2. La base de esta deducción estará constituida por las cantidades efectivamente satisfechas en la totalidad de la instalación, esto es, sistema de generación, sistema de emisión térmica y sistema de captación, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a los instaladores habilitados que realicen la instalación. En ningún caso darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

3. Solo se podrá practicar la deducción si se cumplen los siguientes requisitos:

a) La instalación debe estar debidamente registrada por el instalador, que debe estar habilitado para el efecto, en la Oficina Virtual de Industria (OVI), según lo establecido en el Reglamento de instalaciones térmicas en edificios aprobado por Real decreto 1027/2007, de 20 de julio. Se le remitirá al titular o empresa que registró la instalación un código de verificación de esta.

b) Posteriormente, y siempre antes de que expire el plazo para presentar la autoliquidación correspondiente al período impositivo en el que se sufragó la instalación, será necesario aportar a través de la OVI la siguiente documentación:

– El presupuesto analizado de la instalación.
– La factura o facturas emitida/s por el instalador habilitado.
– Lo/s justificante/s de pago por la totalidad del coste de la instalación.
– En el caso de efectuarse la inversión por una comunidad de propietarios, deberá aportarse un certificado, emitido por su representante legal, de las aportaciones económicas correspondientes a cada comunero.

En caso de que la instalación se realice en una vivienda unifamiliar, esta documentación será aportada por el sujeto pasivo. Si se tratase de edificios en régimen de propiedad horizontal, será aportada por el representante legal de la comunidad de propietarios o por persona autorizada para el efecto.

4. Para poder practicarse esta deducción debe constar en la declaración tributaria del sujeto pasivo la referencia al código de la instalación proporcionado por la OVI en el certificado de registro de la instalación.

Catorce. Deducción por rehabilitación de bienes inmuebles situados en centros históricos.

Los contribuyentes podrán deducir de la cuota íntegra autonómica el 15 % de las cantidades invertidas en el ejercicio en la rehabilitación de inmuebles situados en los centros históricos que mediante orden se determinen, con un límite de 9.000 euros.

A estos efectos, se considerarán rehabilitación las obras que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que dispongan de los permisos y autorizaciones administrativas correspondientes.

b) Que tengan por objeto principal la reconstrucción del inmueble mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras obras

análogas, siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 % ciento del precio de adquisición, si se efectuó esta durante los dos años inmediatamente anteriores al comienzo de las obras de rehabilitación, o, en otro caso, del valor de mercado que tenga el inmueble en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado del inmueble la parte proporcional correspondiente al suelo. Cuando no se conozca el valor del suelo, este se calculará prorrateando el coste de adquisición satisfecho o el valor de mercado entre los valores catastrales del suelo y de la construcción de cada año.

En la orden que delimite los centros históricos se establecerá la justificación documental necesaria que acredite la pertenencia del bien a dicho centro.

Quince. Deducción por inversión en empresas que desarrollen actividades agrarias.

1. Los contribuyentes podrán deducir en la cuota íntegra autonómica, y con un límite conjunto de 20.000 euros, el 20 % de las cantidades o, en caso de aportaciones no dinerarias, del valor de los bienes que destinen en el ejercicio a las siguientes inversiones:

a) Adquisición de capital social a consecuencia de acuerdos de constitución de sociedades o de ampliación de capital, así como cualquier aportación a reservas en:

1.º Sociedades de fomento forestal reguladas en la Ley 7/2012, de 28 de junio, de montes de Galicia, y otro tipo de sociedades de gestión conjunta.

2.º Entidades agrarias, cooperativas agrarias o de explotación comunitaria de la tierra que tengan por objeto exclusivo actividades agrarias.

3.º Entidades que tengan por objeto la movilización o recuperación de las tierras agrarias de Galicia al amparo de los instrumentos previstos en la Ley 11/2021, de 14 de mayo, de recuperación de la tierra agraria de Galicia.

b) Préstamos realizados a favor de las mismas entidades citadas en la letra a) anterior, así como garantías que el contribuyente constituya personalmente a favor de estas entidades.

c) Aportaciones que los socios capitalistas realicen a cuentas en participación constituidas para el desarrollo de actividades agrarias y en las que el partícipe gestor sea alguna de las entidades citadas en la letra a) anterior.

2. Para tener derecho a estas deducciones deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Las operaciones a las que sea de aplicación la deducción deben formalizarse en escritura pública, en la cual debe especificarse la identidad de los contribuyentes que pretendan aplicar esta deducción y el importe de la operación respectiva.

b) Las inversiones realizadas deben mantenerse en el patrimonio del contribuyente durante un período mínimo de cinco años, computado a partir del día siguiente a la fecha en que se formalice la operación en escritura pública. En caso de operaciones de financiación, el plazo de vencimiento deberá ser superior o igual a cinco años, sin que se pueda amortizar una cantidad superior al 20 % anual del importe de la principal. Durante ese mismo plazo de cinco años deben mantenerse las garantías constituidas.

c) El contribuyente puede formar parte del consejo de administración de la sociedad en que materializó la inversión, pero en ningún caso puede llevar a cabo funciones ejecutivas ni de dirección durante un plazo de diez años, ni puede mantener una relación laboral con la entidad objeto de la inversión durante ese mismo plazo, excepto en el caso de sociedades laborales o sociedades cooperativas.

Esta deducción es incompatible con las recogidas en los números nueve, diez y once de este artículo.

Dieciséis. **(Suprimido)**

Diecisiete. **(Suprimido)**

Dieciocho. Deducción en la cuota íntegra autonómica por obras de mejora de eficiencia energética en edificios de viviendas o en viviendas unifamiliares.

1. Los contribuyentes podrán deducir de la cuota íntegra autonómica en el ejercicio en que se finalice la obra de mejora de eficiencia energética de los inmuebles de uso residencial vivienda:

a) El 15 % de las cantidades totales invertidas. La base de la deducción tendrá como límite 9.000 € por sujeto pasivo.

b) El coste de los honorarios para la obtención del certificado que justifique el salto de letra en la calificación energética del inmueble, así como las tasas relacionadas con su inscripción en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia, con un límite único de 150 € que será prorrateado en función del porcentaje de titularidad de la vivienda.

A estos efectos, se considerarán obras de mejora de eficiencia energética las que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que dispongan de los permisos, autorizaciones o títulos habilitantes correspondientes.

b) Que mejoren el comportamiento energético de las edificaciones reduciendo la demanda energética, mejorando el rendimiento de las instalaciones térmicas y/o incorporando equipos que utilicen fuentes de energía renovable y que tengan por objeto principal subir una letra en la escala de calificación energética de emisiones de CO2 y en la escala de consumo de energía primaria no renovable.

2. En relación con la letra a) del número 1, la base de esta deducción estará constituida por las cantidades efectivamente satisfechas en las obras de mejora de eficiencia energética en edificios de viviendas o en viviendas unifamiliares, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito. En ningún caso darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

3. Para tener derecho a esta deducción deberá presentarse, antes de que expire el plazo para presentar la autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se finalice la obra de mejora energética objeto de deducción, a través de la plataforma electrónica del Registro de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia:

a) Certificado de eficiencia energética del edificio, una vez ejecutadas las obras que dan lugar a esta deducción, que debe estar inscrito en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia mediante el procedimiento establecido a tal fin.

b) Informe firmado por un técnico competente que justifique el salto de letra conseguido con las mejoras, según el modelo que conste en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

c) La totalidad de las facturas correspondientes a las obras de mejora de eficiencia energética objeto de deducción, así como las relativas a la obtención del certificado de eficiencia energética.

d) Los justificantes de pago de estas facturas.

En caso de que la inversión se realice en una vivienda unifamiliar, esta documentación será aportada por el sujeto pasivo. En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, será aportada por el representante legal de la comunidad de propietarios, que, además, deberá adjuntar un certificado de las aportaciones económicas correspondientes a cada comunero.

4. Para poder practicarse esta deducción deberá constar en la declaración tributaria del sujeto pasivo el número de inscripción del certificado de eficiencia energética tras la reforma en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia, proporcionado por el propio Registro en la etiqueta de eficiencia energética del inmueble.

5. La deducción prevista en este número es incompatible con la prevista por inversión en instalaciones de climatización y/o agua caliente sanitaria que empleen energías renovables en la vivienda habitual y destinada exclusivamente al autoconsumo.

Diecinueve. Deducción en la cuota íntegra autonómica por las ayudas y subvenciones recibidas por los deportistas de alto nivel de Galicia.

1. Cuando el contribuyente integre en la base imponible general el importe correspondiente a una subvención o cualquier otra ayuda pública obtenida de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia o de las restantes entidades del sector público autonómico para el desarrollo de la actividad deportiva, podrá aplicar una deducción en la cuota íntegra autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas, siempre y cuando la actividad deportiva no genere rendimientos de actividades económicas.

El importe de la deducción será el resultado de aplicar los tipos medios de gravamen al importe de la subvención o ayuda pública en la base liquidable.

2. Para la aplicación de esta deducción es requisito imprescindible que el contribuyente tenga reconocida la condición de deportista de alto nivel según resolución del órgano superior de la Administración general de la Comunidad Autónoma con competencias en materia de deporte.

Veinte. Deducción por adquisición y rehabilitación de viviendas en los proyectos de aldeas modelo.

1. Los contribuyentes podrán deducir en la cuota íntegra autonómica el 15 % de las cantidades satisfechas en el ejercicio para la adquisición o rehabilitación de viviendas, siempre que:

a) Las viviendas se sitúen en terrenos que se integren en proyectos de aldeas modelo, de conformidad con lo previsto en la Ley 11/2021, de 14 de mayo, de recuperación de la tierra agraria de Galicia.

b) Las viviendas estén destinadas a residencia de los contribuyentes que las adquieran o rehabiliten, ya sea con carácter habitual o esporádico.

La base de esta deducción no podrá exceder de 9.000 euros anuales para el caso de construcciones destinadas a constituir la vivienda habitual de los contribuyentes. En otro caso, la base de la deducción no podrá exceder de 4.500 euros anuales.

La base de la deducción estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente, y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo décimo noveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, y demás gastos de ella derivados. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se aminorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.

2. A los efectos de la presente deducción, tendrán la consideración de obras de rehabilitación aquellas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que dispongan de los permisos y autorizaciones administrativas correspondientes.

b) Que tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras obras análogas, siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 % del precio de adquisición, si se efectuó esta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación, o, en otro caso, del valor de mercado que tenga el inmueble en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado del inmueble la parte proporcional correspondiente al suelo. Cuando no se conozca el valor del suelo, este se calculará prorrateando el coste de adquisición satisfecho o el valor de mercado entre los valores catastrales del suelo y de la construcción de cada año.

Esta deducción resultará incompatible, para las mismas inversiones, con las previstas en los números trece y dieciocho.

Veintiuno. Deducción por inversión en la adquisición de acciones o participaciones sociales en entidades que realicen determinados proyectos declarados de especial interés público, social o económico.

Los contribuyentes podrán deducir en la cuota íntegra autonómica el 20 % de las cantidades invertidas durante el ejercicio en la adquisición de acciones o participaciones sociales, a consecuencia de acuerdos de constitución de sociedades o de ampliación de capital, de aquellas entidades que tengan por objeto social exclusivo la realización de proyectos que sean declarados de especial interés público, social o económico, a los que se refieren los artículos 17 y 20 de la Ley 2/2024, de 7 de noviembre, de promoción de los beneficios sociales y económicos de los proyectos que utilizan los recursos naturales de Galicia. El porcentaje de deducción prevista en este epígrafe se aplicará sobre una base máxima de 10.000 euros para cada entidad, con independencia de que la inversión se realice en uno o en varios periodos impositivos.

Esta deducción es incompatible con cualquier otra prevista en este artículo y que resulte de aplicación por la misma inversión en capital.

Veintidós. Deducción por gastos derivados de la adecuación de un inmueble vacío con destino al arrendamiento como vivienda.

1. Los contribuyentes podrán deducir de la cuota autonómica el 15 % de las cantidades satisfechas por las obras de reparación y conservación, así como cualquier otro gasto necesario para que un inmueble radicado en Galicia se encuentre en condiciones de ser arrendado como vivienda, incluida la obtención del certificado de eficiencia energética y la formalización del contrato de arrendamiento, en el período impositivo en que se finalicen las obras. La fecha de finalización de las obras se acreditará mediante la fecha de la factura expedida por las obras. La aplicación de la deducción no podrá dar como resultado una cuota autonómica negativa.

2. La base máxima de esta deducción ascenderá a 9.000 euros por vivienda y estará constituida por las cantidades justificadas con factura, que deberá cumplir todas las condiciones establecidas en el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación aprobado por el Real decreto 1619/2012, de 30 de noviembre. La factura recibida por el contribuyente deberá conservarse durante el plazo de prescripción.

3. La base máxima anual de esta deducción será de 3.000 euros por vivienda, tanto en tributación individual como en tributación conjunta. Las cantidades satisfechas no deducidas por exceder la base este máximo podrán deducirse con el mismo límite en los dos ejercicios siguientes.

4. La deducción solo resultará aplicable para los inmuebles en que se constituya el arrendamiento de vivienda previsto en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, y quedará sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) El bien inmueble deberá llevar vacío durante, por lo menos, un año anterior al inicio de las obras. A estos efectos, se entenderá que un inmueble se encuentra vacío cuando no esté habitado, arrendado, en uso, ni afecto a actividades económicas.

b) El bien inmueble deberá estar arrendado en un plazo máximo de seis meses desde la fecha de finalización de las obras.

c) El valor del bien inmueble no podrá superar los 250.000 euros. A estos efectos, se tomará como valor del bien inmueble el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, en la fecha de devengo del impuesto en el período impositivo en que finalicen las obras. En el caso de no existir el valor de referencia o cuando este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, se tomará como valor el valor de mercado.

d) La persona arrendataria de la vivienda no podrá ser el cónyuge ni un pariente, por consanguinidad o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente.

e) El contribuyente deberá declarar el número de identificación fiscal de la persona o personas prestadoras de los servicios y el importe total satisfecho a cada una de ellas.

f) Que el contribuyente sea propietario de un máximo de tres viviendas, con independencia de donde estén estas radicadas, que puedan ser destinadas al arrendamiento, excluidos garajes y trasteros y sin tener en cuenta su vivienda habitual.

5. En caso de que convivan en el tiempo la deducción regulada en este artículo para dos o para las tres viviendas, a los efectos del límite señalado en el apartado 3, se elevará hasta 6.000 euros la base máxima total anual, y las cantidades satisfechas no deducidas por

exceder este importe se podrán deducir con el mismo límite en los cuatro ejercicios siguientes.

6. No se perderá el derecho a la deducción en caso de que la duración del arrendamiento sea inferior a tres años, siempre que la vivienda pase a estar en situación de expectativa de alquiler y vuelva a ser objeto de un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda dentro del plazo máximo de seis meses desde la finalización del anterior contrato, y que la suma de los períodos de duración de ambos contratos de arrendamiento sea igual o superior a tres años.

7. La aplicación de la deducción no podrá dar como resultado una cuota autonómica negativa. Si, a consecuencia de ello, el contribuyente no pudiera aplicar la deducción en su totalidad, podrá deducirse la cantidad no deducida en los cuatro ejercicios siguientes hasta su agotamiento, siempre que la vivienda continúe arrendada durante ese período con los mismos requisitos del apartado 4, a excepción del recogido en el párrafo a).

Veintitrés. Deducción por el arrendamiento de viviendas vacías.

1. Los contribuyentes propietarios o usufructuarios de viviendas vacías podrán deducir 500 euros por vivienda de la cuota íntegra autonómica del primer período impositivo en que pongan en arrendamiento la vivienda. La cuantía señalada se aplicará por cada uno de los bienes inmuebles radicados en Galicia que se destinen al arrendamiento de vivienda previsto en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

2. El importe de la deducción se prorrateará en función del porcentaje de participación en la propiedad del inmueble.

3. La deducción solo resultará de aplicación para los inmuebles en los que se constituya el arrendamiento de vivienda previsto en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, y quedará sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) El bien inmueble deberá llevar vacío durante, por lo menos, un año anterior a la formalización del contrato de arrendamiento de vivienda. A estos efectos, se entenderá que un inmueble se encuentra vacío cuando no esté habitado, arrendado, en uso, ni afecto a actividades económicas.

b) Que el precio mensual del alquiler de la vivienda, incluidos sus anexos, no supere los 700 euros.

c) El arrendatario de la vivienda no podrá ser el cónyuge ni un pariente, por consanguinidad o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente.

d) Que el contribuyente sea propietario o usufructuario de un máximo de tres viviendas, con independencia de donde estén estas radicadas, que puedan ser destinadas al arrendamiento, excluidos garajes y trasteros y sin tener en cuenta su vivienda habitual.

4. No se perderá el derecho a la deducción en caso de que el contrato de arrendamiento tenga una duración inferior a tres años, siempre que dicho inmueble pase a estar en situación de expectativa de alquiler y vuelva a ser objeto de un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda dentro del plazo de seis meses desde la finalización del anterior contrato, y que la suma de los períodos de duración de ambos contratos de arrendamiento sea igual o superior a tres años.

5. La aplicación de la deducción no podrá dar como resultado una cuota autonómica negativa. Si, como consecuencia de ello, el contribuyente no pudiera aplicar la deducción en su totalidad, podrá deducirse la cantidad no deducida en los cuatro ejercicios siguientes hasta su agotamiento, siempre que la vivienda continúe arrendada durante ese período con los mismos requisitos del apartado 3, a excepción de lo recogido en el párrafo a).

CAPÍTULO II

Impuesto sobre sucesiones y donaciones

Sección 1.ª Reducciones de la base imponible en adquisiciones por causa de muerte

[. . .]

Artículo 7. *Reducciones de carácter objetivo.*

Uno. Incompatibilidad de reducciones.

Las reducciones contempladas en este artículo, salvo la regulada en el apartado tres, son propias de la comunidad autónoma y serán incompatibles, para una misma adquisición, entre sí y con la aplicación de las reducciones reguladas en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones, o con las reguladas en leyes especiales en relación con este impuesto, siempre que hubiesen sido establecidas en consideración a la naturaleza del bien objeto de aquéllas.

Dos. Normas comunes.

1. Las reducciones contempladas en este artículo no se aplicarán de oficio, habiendo de solicitarse por el sujeto pasivo/contribuyente conforme a lo establecido en el artículo 23 de la presente ley.

2. El porcentaje de reducción se aplicará sobre el resultado de deducir del valor del bien o derecho el importe de las cargas y gravámenes que contempla el artículo 12 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, así como la parte proporcional del importe de las deudas y gastos que sean deducibles de acuerdo con los artículos 13 y 14 de la misma ley, siempre que estos últimos se hubieran tenido en cuenta en la fijación de la base imponible individual del causahabiente.

3. El causahabiente no podrá hacer, en los periodos de mantenimiento establecidos en cada reducción, actos de disposición u operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una aminoración sustancial del valor de adquisición.

Tres. Reducción por adquisición de vivienda habitual.

1. Cuando en la base imponible de una adquisición mortis causa esté incluido el valor de la vivienda habitual del causante, y la adquisición corresponda a sus descendientes o adoptados, ascendientes o adoptantes y colaterales, por consanguinidad, se practicará una reducción con un límite de 600.000 euros y se aplicará el porcentaje de reducción que corresponda en función del valor real total del inmueble:

Valor real del inmueble	Porcentaje de reducción
Hasta 150.000,00 euros	99
De 150.000,01 a 300.000,00 euros	97
Más de 300.000,00	95

Cuando la adquisición corresponda al cónyuge, la reducción será del 100 % del valor en la base imponible, con un límite de 600.000 euros.

En caso del pariente colateral, este habrá de ser mayor de 65 años y será necesaria la convivencia con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento.

A los efectos previstos en este apartado, se entenderá que la última vivienda habitual en la que se residió no pierde tal carácter cuando el causante, por circunstancias físicas o psíquicas, se haya trasladado para recibir cuidados a un centro especializado o a vivir con los familiares incluidos en el grupo de parentesco que da derecho a obtener la reducción.

2. Las personas adquirentes deberán mantener la vivienda adquirida durante los cinco años siguientes al devengo del impuesto, salvo que dentro de dicho plazo falleciese la persona adquirente o transmitiese la vivienda en virtud de pacto sucesorio con arreglo a lo previsto en la Ley de derecho civil de Galicia.

En caso de que se produjese la venta de la vivienda durante el indicado plazo y la totalidad de su importe se reinvierta en la adquisición de una vivienda ubicada en Galicia que constituya o vaya a constituir la vivienda habitual de la persona adquirente, no se perderá la reducción solicitada.

3. Cuando por un mismo transmitente se produjese la transmisión de varias viviendas habituales en uno o en varios actos, por causa de muerte o por pactos sucesorios, únicamente se podrá practicar la reducción por una sola vivienda habitual.

Cuatro. Reducción por la adquisición de bienes y derechos afectos a una actividad económica y de participaciones en entidades.

En los casos en que en la base imponible de una adquisición mortis causa esté incluido el valor de una empresa individual o de un negocio profesional, o de participaciones en entidades o de derechos de usufructo sobre estos, se practicará una reducción del 99 % del mencionado valor cuando concurran las siguientes circunstancias:

a) Que el centro principal de gestión de la empresa o del negocio profesional, o el domicilio fiscal de la entidad, se encuentre situado en Galicia y se mantenga durante los cinco años siguientes a la fecha del devengo del impuesto.

b) Que, en la fecha del devengo del impuesto, a la empresa individual, al negocio profesional o a las participaciones les sea aplicable la exención regulada en el número 8 del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio. A estos efectos, la participación del sujeto pasivo en el capital de la entidad debe ser:

b.1) Con carácter general, del 50 % como mínimo, ya sea de forma individual o conjuntamente con su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales de hasta el sexto grado de la persona fallecida, ya tenga su origen el parentesco en la consanguinidad, en la afinidad o en la adopción.

b.2) Del 5 % computado de forma individual, o del 20 % conjuntamente con su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales de hasta el sexto grado de la persona fallecida, ya tenga su origen el parentesco en la consanguinidad, en la afinidad o en la adopción, cuando se trate de participaciones en entidades que tengan la consideración de empresas de reducida dimensión de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.

En caso de que tan solo se tenga derecho parcial a la exención regulada en el número 8 del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio, también será aplicable, en la misma proporción, esta reducción. No obstante, también será aplicable la reducción a la tesorería, los activos representativos de la participación en fondos propios de una entidad y de la cesión de capitales a terceros cuyo precio de adquisición no supere el importe de los beneficios no distribuidos obtenidos por la entidad, siempre que dichos beneficios provengan de la realización de actividades económicas, con el límite del importe de los beneficios obtenidos tanto en el propio ejercicio como en los diez ejercicios anteriores. A estos efectos, se asimilan a los beneficios procedentes de actividades económicas los dividendos que procedan de los valores de entidades participadas cuando los ingresos obtenidos por estas procedan, al menos en el 90 %, de la realización de actividades económicas.

c) Que la adquisición corresponda al cónyuge, descendientes o adoptados, ascendientes o adoptantes y colaterales, por consanguinidad hasta el tercer grado inclusive, del causante.

d) Que la persona adquirente mantenga lo adquirido y cumpla los requisitos de la exención del impuesto sobre el patrimonio durante los cinco años siguientes al devengo del impuesto de acuerdo con el establecido en los apartados anteriores de este artículo, salvo que dentro de dicho plazo fallezca la persona adquirente o transmita la adquisición en virtud de pacto sucesorio conforme a lo previsto en la Ley de derecho civil de Galicia.

e) Que la empresa individual o la entidad viniera ejerciendo efectivamente las actividades de su objeto social durante un período superior a los dos años anteriores al devengo del impuesto.

Cinco. Reducción por la adquisición de explotaciones agrarias y de elementos afectos.

1. En los casos en que en la base imponible de una adquisición *mortis causa* esté incluido el valor de una explotación agraria ubicada en Galicia o de derechos de usufructo sobre esta, se practicará una reducción del 99 % del mencionado valor cuando concurran las siguientes circunstancias:

a) Que en la fecha de devengo el causante o su cónyuge tengan la condición de persona agricultora profesional.

b) Que la adquisición corresponda al cónyuge, descendientes o adoptados, ascendientes o adoptantes y colaterales, por consanguinidad o afinidad, hasta el cuarto grado incluido, de la persona causante.

c) Que la persona adquirente mantenga en su patrimonio la explotación agraria durante los cinco años siguientes al devengo del impuesto, salvo que dentro de dicho plazo fallezca

la persona adquirente o transmita la explotación en virtud de pacto sucesorio conforme a lo previsto en la Ley de derecho civil de Galicia.

d) Que la explotación agraria hubiera venido realizando, efectivamente, actividades agrarias y la persona agricultora profesional haya mantenido tal condición durante un periodo superior a los dos años anteriores al devengo del impuesto.

2. Cuando en la base imponible de una adquisición *mortis causa* esté incluido el valor de elementos de una explotación agraria ubicada en Galicia o de derechos de usufructo sobre estos, se practicará una reducción del 99 % del mencionado valor cuando concurran las siguientes circunstancias:

a) Que la adquisición corresponda al cónyuge, descendientes o adoptados, ascendientes o adoptantes y colaterales, por consanguinidad o afinidad, hasta el cuarto grado incluido, de la persona causante.

b) Que las personas adquirentes o sus cónyuges tengan la condición de personas agricultoras profesionales en cuanto a la dedicación de trabajo y procedencia de rentas y sean bienes titulares de una explotación agraria a la cual estén afectos los elementos que se transmiten o bien personas socias de una sociedad agraria de transformación, cooperativa de explotación comunitaria de la tierra o sociedad civil que sea titular de una explotación agraria a la que estén afectos los elementos que se transmiten. La condición de persona agricultora profesional deberá tenerse en la fecha de devengo del impuesto o adquirirse en el plazo de un año, contado desde el día siguiente a la fecha de devengo.

El incumplimiento de los requisitos y de las condiciones establecidas conlleva la pérdida del beneficio fiscal, y el contribuyente deberá ingresar la cantidad derivada del beneficio fiscal junto con los intereses de demora. A estos efectos, el sujeto pasivo deberá practicar la correspondiente autoliquidación y presentarla en el plazo de un mes, contado desde el momento en que se incumplan los requisitos.

c) Que la persona adquirente mantenga los elementos adquiridos afectos a la explotación agraria durante los cinco años siguientes al devengo del impuesto, salvo que dentro del citado plazo fallezca la persona adquirente o transmita los elementos en virtud de pacto sucesorio de acuerdo con lo previsto en la Ley de derecho civil de Galicia.

d) Que la explotación agraria hubiera venido realizando, efectivamente, actividades agrarias y la persona agricultora profesional haya mantenido tal condición durante un periodo superior a los dos años anteriores al devengo del impuesto.

3. Cuando en la base imponible de una adquisición *mortis causa* esté incluido el valor de fincas rústicas ubicadas en Galicia o de derechos de usufructo sobre estas, se practicará una reducción del 99 % del mencionado valor cuando dichas fincas sean transmitidas en el plazo de seis meses por el adquirente *mortis causa* a quien tenga la condición de persona agricultora profesional en cuanto a la dedicación de trabajo y procedencia de rentas y sean bien titulares de una explotación agraria a la cual queden afectos los elementos que se transmiten o bien personas socias de una sociedad agraria de transformación, cooperativa de explotación comunitaria de la tierra o sociedad civil que sea titular de una explotación agraria a la que queden afectos los elementos que se transmiten. La transmisión podrá realizarse también directamente a estas últimas sociedades o al Banco de Tierras de Galicia, con los mismos requisitos de plazos señalados anteriormente. El tiempo de afectación de las fincas o derechos transmitidos no podrá ser inferior a cinco años.

A estos efectos, se equipara la transmisión a la cesión por cualquier título que permita al cesionario la ampliación de su explotación agraria. También se tendrá derecho a la reducción si las fincas están ya cedidas a la fecha de devengo y si dicha cesión se mantiene en las condiciones señaladas anteriormente.

Será necesario que la explotación agraria adquirente hubiera venido realizando, efectivamente, actividades agrarias y la persona agricultora profesional haya mantenido tal condición durante un periodo superior a los dos años anteriores al devengo del impuesto.

4. **(Suprimido)**

Seis. Reducción por adquisición de fincas rústicas.

1. Cuando en la base imponible de una adquisición mortis causa estuviere incluido el valor de fincas rústicas de dedicación forestal situadas en terrenos incluidos en la Red

gallega de espacios protegidos, y siempre que la adquisición corresponda al cónyuge, descendientes o adoptados, ascendientes o adoptantes y colaterales, por consanguinidad o afinidad, hasta el cuarto grado incluido, de la persona causante, se practicará una reducción del 95 % del mencionado valor.

Las personas adquirentes deberán mantener las fincas adquiridas durante los cinco años siguientes al devengo del impuesto, salvo que dentro de dicho plazo fallezca la persona adquirente o las transmita en virtud de pacto sucesorio conforme a lo previsto en la Ley de derecho civil de Galicia.

2. En los casos en que en la base imponible de una adquisición mortis causa estuviere incluido el valor de fincas rústicas, se practicará una reducción del 99 % del mencionado valor cuando concurran las siguientes circunstancias:

a) Que la adquisición corresponda al cónyuge, descendientes o adoptados, ascendientes o adoptantes y colaterales, por consanguinidad o afinidad, hasta el cuarto grado incluido, de la persona causante.

b) Que las fincas rústicas adquiridas no se encuentren en situación de abandono o, si lo están, cambie esa situación en el plazo de un año desde la adquisición.

c) Que se mantengan las fincas adquiridas al margen de una situación de abandono durante, al menos, un plazo de cinco años desde su adquisición o desde el momento en que cambió dicha situación de abandono, salvo que el adquirente fallezca dentro de este plazo.

A los efectos de la reducción prevista en este número 2, se entenderá por fincas rústicas las que se correspondan con el suelo rústico definido como tal en el artículo 31 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

En caso de que sobre el suelo rústico exista una construcción que no esté afecta a una explotación agraria en funcionamiento, la reducción no se extenderá a la parte de la base liquidable que se corresponda con el valor de dicha construcción y del suelo sobre el que se asienta, salvo que en el plazo máximo de un año desde que tuvo lugar la adquisición de las fincas rústicas se incorporen a polígonos agroforestales, proyectos de aldeas modelo o agrupaciones de gestión conjunta previstos en la Ley 11/2021, de 14 de mayo, de recuperación de la tierra agraria de Galicia, o bien dichas fincas ya hayan estado adheridas a alguno de estos instrumentos en el momento en que tuvo lugar la adquisición mortis causa. En ese caso, la reducción sí comprenderá el valor de las construcciones que existan sobre las fincas y del suelo sobre el que se asienten.

Una vez finalizado el plazo de un año sin que haya tenido lugar la incorporación a que se refiere el párrafo anterior, en el plazo de un mes el adquirente deberá presentar una autoliquidación complementaria, incorporando a la base liquidable el 99 % del valor de las construcciones y del suelo sobre el que se asientan e ingresando la cuantía que resulte de ella y los correspondientes intereses de demora.

Asimismo, a los efectos de calificar la situación de abandono de una finca rústica se atenderá a la definición de «tierra agroforestal en situación de abandono» prevista en el artículo 4 de la Ley 11/2021, de 14 de mayo, de recuperación de la tierra agraria de Galicia.

Siete. Reducción por la adquisición de fincas forestales que formen parte de la superficie de gestión y comercialización conjunta de producciones que realicen agrupaciones de propietarios forestales dotadas de personalidad jurídica.

Cuando en la base imponible de una adquisición mortis causa estén incluidas parcelas forestales que formen parte de la superficie de gestión y comercialización conjunta de producciones que realicen agrupaciones de propietarios forestales dotadas de personalidad jurídica, se practicará una reducción del 99% del valor de dichas parcelas siempre que se mantenga la propiedad por el plazo, contenido en los estatutos sociales, que reste para el cumplimiento del compromiso de la agrupación de permanencia obligatoria en la gestión conjunta de las parcelas.

Para la aplicación de esta reducción se deberán acompañar a la declaración del impuesto los justificantes expedidos por la consellería competente en materia de medio rural que acrediten la inclusión de dichas parcelas en la agrupación de propietarios forestales.

Ocho. Reducción por la adquisición de bienes destinados a la creación o constitución de una empresa o negocio profesional.

1. En las adquisiciones mortis causa por hijos e hijas y por descendientes de cualquier tipo de bien, destinado a la constitución o adquisición de una empresa o negocio profesional, se establece una reducción del 95 % de la base imponible del impuesto sobre sucesiones y donaciones, con un límite de 118.750 euros. En caso de que el/la causahabiente acredite un grado de discapacidad igual o superior al 33 %, el límite será de 237.500 euros.

Este límite es único y se aplica en el caso de una o varias adquisiciones mortis causa, siempre que sean a favor de la misma persona, provengan de uno o de distintos ascendientes.

Por constitución de una empresa o negocio profesional se entenderá el inicio del ejercicio de una actividad económica por una persona física o por medio de una de las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, general tributaria, o la constitución de cualquier forma de sociedad que tenga por objeto la realización de una actividad económica, siempre que el número de socios y socias o partícipes no sea superior a cinco, salvo en el caso de sociedades laborales o sociedades cooperativas.

A efectos de la aplicación de la reducción, se entenderá producida la constitución cuando se cause alta por primera vez en el censo de empresarios/as, profesionales y retenedores/as como consecuencia de lo establecido en el artículo 3.2.a) del Real decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento general de las actuaciones y de los procedimientos de gestión e inspección tributaria. En el caso de personas jurídicas societarias o entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, general tributaria, los socios o partícipes deben ser personas físicas que no estén o estén con anterioridad de alta en el citado censo.

Por adquisición de una empresa o negocio profesional se entenderá la adquisición del pleno dominio de un conjunto patrimonial de bienes y derechos afectos al ejercicio de una actividad económica o la adquisición del pleno dominio de acciones o participaciones que permitan el control de una sociedad, sin que pueda considerarse como tal la adquisición de elementos aislados.

Para determinar si existe actividad económica y si un elemento patrimonial está afecto a una actividad económica, habrá que estar a lo dispuesto en el impuesto sobre la renta de las personas físicas, sin que la reducción sea de aplicación en ningún caso a la actividad de arrendamiento de inmuebles ni cuando la actividad principal sea la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.8.º Dos.a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio.

2. Para la aplicación de la reducción han de cumplirse los siguientes requisitos:

a) La suma de la base imponible total menos el mínimo personal y familiar a efectos del impuesto sobre la renta de las personas físicas del/la causahabiente, correspondiente al último periodo impositivo, cuyo plazo reglamentario de declaración estuviese concluido en la fecha del devengo de la primera transmisión hereditaria, no podrá ser superior a 30.000 euros. En la misma fecha, y conforme a las reglas de valoración establecidas en el impuesto sobre el patrimonio, el patrimonio neto del/la causahabiente no podrá superar el importe de 250.000 euros, excluida su vivienda habitual.

b) La aceptación de la transmisión hereditaria ha de formalizarse en escritura pública, en la que se exprese la voluntad de que, si es dinero, se destine a la constitución o adquisición de una empresa o negocio profesional, y si es un bien de otra naturaleza, se afecte a esa actividad. No podrá aplicarse la reducción si esta declaración no consta en el documento público, ni tampoco en el caso de que se hagan rectificaciones del documento a fin de subsanar su omisión, salvo que se hagan dentro del periodo voluntario de autoliquidación del impuesto.

c) La constitución o adquisición de la empresa o del negocio profesional debe producirse en el plazo de seis meses, a contar desde la fecha de formalización de la aceptación de la transmisión hereditaria. En caso de haber varias, el plazo se computará desde la fecha de la primera. La reducción no se aplicará a las transmisiones hereditarias de dinero posteriores a la constitución o adquisición de la empresa o del negocio profesional, salvo en los supuestos de pago aplazado o financiación ajena para la constitución o adquisición de la empresa o del negocio profesional que tuviese lugar en los cuarenta y dos meses anteriores a la transmisión hereditaria, siempre que se hubiese acreditado que en el plazo de seis meses el importe del dinero se destinó al pago del precio pendiente o a la cancelación total o parcial

del crédito. En caso de que se tratara de bienes distintos de dinero, la afectación de dicho bien a la actividad debe producirse en el plazo de seis meses, a contar desde la constitución o adquisición de la empresa o del negocio profesional, y deberá mantenerse por un plazo de cuatro años desde la afectación. No se entenderá que se incumple este requisito si el bien se cambia por otro de igual o superior valor.

d) El centro principal de gestión de la empresa o del negocio profesional, o el domicilio fiscal de la entidad, debe encontrarse ubicado en Galicia y mantenerse durante los cuatro años siguientes a la fecha del devengo del impuesto.

e) En este periodo de cuatro años se deberán formalizar y mantener un contrato laboral y a jornada completa, con una duración mínima de un año y con alta en el régimen general de la Seguridad Social, con personas con residencia habitual en Galicia distintas del/la contribuyente que aplique la reducción y de los socios y socias o partícipes de la empresa o del negocio profesional, salvo en el caso de sociedades laborales y sociedades cooperativas.

f) Durante el mismo plazo deberán mantenerse la actividad económica y el nivel de inversión que se tome como base de la reducción.

Sección 2.ª Reducciones en la base imponible en adquisiciones lucrativas entre vivos

Artículo 8. *Reducciones de carácter objetivo.*

Uno. Incompatibilidad de reducciones.

Las reducciones contempladas en este artículo son propias de la comunidad autónoma, siendo incompatibles, para una misma adquisición, entre sí y con la aplicación de las reducciones reguladas en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones, o con las consideradas en leyes especiales en relación con este impuesto siempre que hubiesen sido establecidas en consideración a la naturaleza del bien objeto de aquellas.

Dos. Normas comunes.

1. Las reducciones contempladas en este artículo no se aplicarán de oficio, habiendo de solicitarse por el sujeto pasivo/contribuyente conforme a lo establecido en el artículo 23 de la presente ley.

2. El porcentaje de reducción se aplicará sobre el resultado de deducir del valor del bien o derecho el importe de las cargas y gravámenes que contempla el artículo 12 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, así como la parte proporcional del importe de las deudas que sean deducibles de acuerdo con el artículo 17 de la misma ley, siempre que estos últimos se hubieran tenido en cuenta en la fijación de la base imponible individual del causahabiente.

3. El causahabiente no podrá hacer actos de disposición u operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una aminoración sustancial del valor de adquisición.

Tres. Reducción por la adquisición de dinero destinado a la adquisición de una vivienda habitual en Galicia.

En las donaciones a hijos y descendientes de dinero destinado a la adquisición de su vivienda habitual se aplicará una reducción del 95% de la base imponible del impuesto, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La persona donataria deberá ser menor de 35 años o mujer víctima de violencia de género. En el primer caso debe tratarse de la adquisición de su primera vivienda habitual. En el segundo, no debe ser titular de otra vivienda.

b) El importe de la donación no podrá sobrepasar los 60.000 euros. Este límite es único y se aplica tanto en el caso de una sola donación como en el caso de donaciones sucesivas, siempre que se otorgasen a favor de la misma persona donataria, provengan de uno o de distintos ascendientes. En caso de que el importe de la donación o donaciones a que se refiere este artículo sobrepasase esta cantidad, no habrá derecho a reducción alguna.

c) La suma de la base imponible total menos el mínimo personal y familiar a efectos del IRPF del donatario, correspondiente al último periodo impositivo, cuyo plazo reglamentario

de declaración estuviese concluido a la fecha del devengo de la primera donación, no podrá ser superior a 30.000 euros.

d) La donación ha de formalizarse en escritura pública en la que se exprese la voluntad de que el dinero donado se destine a la adquisición de la vivienda habitual de la persona donataria. En caso de los menores de 35 años habrá de constar también que se trata de su primera vivienda habitual. Esta declaración de voluntad habrá de ser simultánea a la donación.

e) La persona donataria deberá adquirir una vivienda ubicada en Galicia en los seis meses siguientes a la donación. En caso de haber varias donaciones, el plazo se computará desde la fecha de la primera donación. La reducción no se aplicará a donaciones de dinero posteriores a la compra de la vivienda, salvo en los supuestos de adquisición con precio aplazado o financiación ajena, siempre que se acreditase que el importe del dinero donado se destina al pago del precio pendiente o a la cancelación total o parcial del crédito, con el plazo, límites y requisitos establecidos en los apartados anteriores, salvo en la forma de computar el plazo de seis meses, que se hará para cada donación.

f) La acreditación de la situación de violencia de género se hará según lo dispuesto en la Ley 11/2007, de 27 de julio, gallega para la prevención y el tratamiento integral de la violencia de género.

Cuatro. Reducción por la adquisición de bienes y derechos afectos a una actividad económica y de participaciones en entidades.

En los casos de transmisión de participaciones inter vivos de una empresa individual o de un negocio profesional o de participaciones en entidades, se aplicará una reducción en la base imponible, para determinar la base liquidable, del 99 % del valor de adquisición, siempre que concurran las siguientes condiciones:

a) Que la persona donante tenga 65 años o más o se encuentre en situación de incapacidad permanente en grado de absoluta o grande invalidez.

b) Que, si la persona donante viene ejerciendo funciones de dirección, deje de ejercer y percibir remuneraciones por el ejercicio de dichas funciones en el plazo de un año desde el momento de la transmisión.

A estos efectos, no se entenderá comprendida entre las funciones de dirección la mera pertenencia al consejo de administración de la sociedad.

c) Que el centro principal de gestión de la empresa o del negocio profesional, o el domicilio fiscal de la entidad, se encuentre situado en Galicia y que se mantenga durante los cinco años siguientes a la fecha del devengo del impuesto.

d) Que, en la fecha del devengo del impuesto, a la empresa individual, al negocio profesional o a las participaciones les sea aplicable la exención regulada en el número 8 del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio. A estos efectos, la participación del sujeto pasivo en el capital de la entidad debe ser:

d.1) Con carácter general, del 50 % como mínimo, ya sea de forma individual o conjuntamente con su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales de hasta el sexto grado, ya tenga su origen el parentesco en la consanguinidad, en la afinidad o en la adopción.

d.2) Del 5 % computado de forma individual, o del 20 % conjuntamente con su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales de hasta el sexto grado, ya tenga su origen el parentesco en la consanguinidad, en la afinidad o en la adopción, cuando se trate de participaciones en entidades que tengan la consideración de empresas de reducida dimensión de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.

En caso de que tan solo se tenga derecho parcial a la exención regulada en el número 8 del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio, también será de aplicación, en la misma proporción, esta reducción. No obstante, también será aplicable la reducción a la tesorería, los activos representativos de la participación en fondos propios de una entidad y de la cesión de capitales a terceros cuyo precio de adquisición no supere el importe de los beneficios no distribuidos obtenidos por la entidad, siempre que dichos beneficios provengan de la realización de actividades económicas, con el límite del

importe de los beneficios obtenidos tanto en el propio ejercicio como en los diez ejercicios anteriores. A estos efectos, se asimilan a los beneficios procedentes de actividades económicas los dividendos que procedan de los valores de entidades participadas cuando los ingresos obtenidos por estas procedan, al menos en el 90 %, de la realización de actividades económicas.

e) Que la adquisición corresponda al cónyuge, descendientes o adoptados y colaterales, por consanguinidad hasta el tercer grado inclusive, de la persona donante.

f) Que la persona adquirente mantenga lo adquirido y cumpla los requisitos de la exención del impuesto sobre el patrimonio durante los cinco años siguientes al devengo del impuesto de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo, salvo que dentro de dicho plazo fallezca la persona adquirente o transmita la adquisición en virtud de pacto sucesorio conforme a lo previsto en la Ley de derecho civil de Galicia. En el supuesto de que la persona donante no dejase de ejercer y percibir remuneraciones por el ejercicio de las funciones de dirección en el plazo del año a que se refiere la letra b) no será tenida en cuenta para determinar el grupo de parentesco a los efectos del cumplimiento en la persona adquirente de los requisitos de ejercicio de funciones directivas y remuneraciones por dicho ejercicio.

g) Que la empresa individual o la entidad viniera ejerciendo efectivamente las actividades de su objeto social durante un período superior a los dos años anteriores al devengo del impuesto.

Cinco. Reducción por la adquisición de explotaciones agrarias y fincas rústicas.

En los casos de transmisiones de participaciones *inter vivos* de una explotación agraria o fincas rústicas ubicadas en Galicia o de derechos de usufructo sobre estas, se aplicará una reducción en la base imponible, para determinar la base liquidable, del 99 % del valor de adquisición, siempre y cuando concurran las siguientes condiciones:

a) Que la persona donante tenga 65 o más años o esté en situación de incapacidad permanente en grado de absoluta o gran invalidez.

b) Que a la fecha del devengo la persona donante tenga la condición de agricultora profesional y haya perdido tal condición como consecuencia de la donación.

c) Que la adquisición corresponda al cónyuge, descendientes o adoptados, ascendientes o adoptantes y colaterales, por consanguinidad o afinidad, hasta el cuarto grado incluido, de la persona donante.

d) Que la persona adquirente mantenga en su patrimonio la explotación agraria o finca rústica y su condición de agricultora profesional durante los cinco años siguientes al devengo del impuesto, salvo que dentro de dicho plazo falleciera la persona adquirente o transmitiera la explotación en virtud de pacto sucesorio de conformidad con lo previsto en la Ley de derecho civil de Galicia.

e) Que la explotación agraria hubiera venido realizando, efectivamente, actividades agrarias y la persona agricultora profesional haya mantenido tal condición durante un periodo superior a los dos años anteriores al devengo del impuesto.

Seis. Reducción por la adquisición de bienes y derechos afectos a una actividad económica, de participaciones en entidades y de explotaciones agrarias en los pactos sucesorios.

En caso de los hechos imponibles contemplados en el apartado a) del artículo 3.1 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones, en los que no se produjese el fallecimiento del transmitente, los requisitos para la aplicación de la reducción por la adquisición de bienes y derechos afectos a una actividad económica, de participaciones en entidades y de explotaciones agrarias serán los establecidos para las adquisiciones inter vivos.

Siete. Reducción por la adquisición de fincas forestales que formen parte de la superficie de gestión y comercialización conjunta de producciones que realicen agrupaciones de propietarios forestales dotadas de personalidad jurídica.

Cuando en la base imponible de una adquisición lucrativa inter vivos estén incluidas parcelas forestales que formen parte de la superficie de gestión y comercialización conjunta de producciones que realicen agrupaciones de propietarios forestales dotadas de

personalidad jurídica, se practicará una reducción del 99% del valor de dichas fincas siempre que se mantenga la propiedad por el plazo, contenido en los estatutos sociales, que reste para el cumplimiento del compromiso de la agrupación de permanencia obligatoria en la gestión conjunta de las parcelas.

Para la aplicación de esta reducción se deberá acompañar a la declaración del impuesto los justificantes expedidos por la consellería competente en materia de medio rural que acrediten la inclusión de dichas fincas en la agrupación de propietarios forestales.

Ocho. Reducción por la adquisición de bienes destinados a la creación de una empresa o negocio profesional.

1. En las donaciones a hijos e hijas y descendientes de cualquier tipo de bien, destinado a la constitución o adquisición de una empresa o negocio profesional, se establece una reducción del 95 % de la base imponible del impuesto sobre sucesiones y donaciones, con un límite de 118.750 euros. En caso de que la persona que recibe la donación acredite un grado de discapacidad igual o superior al 33 %, el límite será de 237.500 euros.

Este límite es único y se aplica tanto en el caso de una sola donación como en el caso de donaciones sucesivas, siempre que se otorguen a favor de la misma persona, provengan de uno o de distintos ascendientes.

Por constitución de una empresa o negocio profesional se entenderá el inicio del ejercicio de una actividad económica por una persona física o por medio de una de las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, general tributaria, o la constitución de cualquier forma de sociedad que tenga por objeto la realización de una actividad económica, siempre que el número de socios y socias o partícipes no sea superior a cinco, salvo en el caso de sociedades laborales y sociedades cooperativas.

A efectos de la aplicación de la reducción, se entenderá producida la constitución cuando se cause alta por primera vez en el censo de empresarios/as, profesionales y retenedores/as como consecuencia de lo establecido en el artículo 3.2.a) del Real decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento general de las actuaciones y de los procedimientos de gestión e inspección tributaria. En el caso de personas jurídicas societarias o entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, general tributaria, los socios y socias o partícipes deben ser personas físicas que no estén o estén con anterioridad de alta en el citado censo.

Por adquisición de una empresa o negocio profesional se entenderá la adquisición del pleno dominio de un conjunto patrimonial de bienes y derechos afectos al ejercicio de una actividad económica o la adquisición del pleno dominio de acciones o participaciones que permitan el control de una sociedad, sin que pueda considerarse como tal la adquisición de elementos aislados.

Para determinar si existe actividad económica y si un elemento patrimonial está afecto a una actividad económica, habrá que estar a lo dispuesto en el impuesto sobre la renta de las personas físicas, sin que la reducción sea de aplicación en ningún caso a la actividad de arrendamiento de inmuebles ni cuando la actividad principal sea la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.8.º Dos.a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio.

2. Para la aplicación de la reducción han de cumplirse los siguientes requisitos:

a) La suma de la base imponible total menos el mínimo personal y familiar a efectos del impuesto sobre la renta de las personas físicas de la persona que recibe la donación, correspondiente al último periodo impositivo, cuyo plazo reglamentario de declaración estuviese concluido en la fecha del devengo de la primera donación, no podrá ser superior a 30.000 euros. En la misma fecha, y conforme a las reglas de valoración establecidas en el impuesto sobre el patrimonio, el patrimonio neto de este no podrá superar el importe de 250.000 euros, excluida su vivienda habitual.

b) La aceptación de la transmisión ha de formalizarse en escritura pública, en la que se exprese la voluntad de que, si es dinero, se destine a la constitución o adquisición de una empresa o negocio profesional, y si es un bien de otra naturaleza, se afecte a esa actividad. No podrá aplicarse la reducción si esta declaración no consta en el documento público, ni tampoco en el caso de que se hagan rectificaciones del documento a fin de subsanar su omisión, salvo que se hagan dentro del periodo voluntario de autoliquidación del impuesto.

c) La constitución o adquisición de la empresa o del negocio profesional debe producirse en el plazo de seis meses, a contar desde la fecha de formalización de la donación. En caso de haber varias donaciones, el plazo se computará desde la fecha de la primera donación. La reducción no se aplicará a las donaciones de dinero posteriores a la constitución o adquisición de la empresa o del negocio profesional, salvo en los supuestos de pago aplazado o financiación ajena para la constitución o adquisición de la empresa o del negocio profesional que tuviese lugar en los cuarenta y dos meses anteriores a la donación, siempre que se hubiese acreditado que en el plazo de seis meses el importe del dinero se destinó al pago del precio pendiente o a la cancelación total o parcial del crédito. En caso de que se tratara de bienes distintos de dinero, la afectación de dicho bien a la actividad debe producirse en el plazo de seis meses, a contar desde la constitución o adquisición de la empresa o del negocio profesional, y deberá mantenerse por un plazo de cuatro años desde la afectación. No se entenderá que se incumple este requisito si el bien se cambia por otro de igual o superior valor.

d) El centro principal de gestión de la empresa o del negocio profesional, o el domicilio fiscal de la entidad, debe encontrarse ubicado en Galicia y mantenerse durante los cuatro años siguientes a la fecha del devengo del impuesto.

e) En este periodo de cuatro años se deberán formalizar y mantener un contrato laboral y a jornada completa, con una duración mínima de un año y con alta en el régimen general de la Seguridad Social, con personas con residencia habitual en Galicia distintas del/la contribuyente que aplique la reducción y de los socios y socias o partícipes de la empresa o del negocio profesional, salvo en el caso de sociedades laborales o sociedades cooperativas.

f) Durante el mismo plazo deberán mantenerse la actividad económica y el nivel de inversión que se tome como base de la reducción.

Nueve. Reducción por adquisición de fincas rústicas.

En los casos en que en la base imponible de una adquisición lucrativa inter vivos esté incluido el valor de fincas rústicas, se practicará una reducción del 99 % del mencionado valor cuando concurran las siguientes circunstancias:

a) Que la adquisición corresponda al cónyuge, descendientes o adoptados, ascendientes o adoptantes y colaterales, por consanguinidad o afinidad, hasta el cuarto grado incluido, de la persona donante.

b) Que la adquisición se formalice en escritura pública.

c) Que las fincas rústicas adquiridas no estén en situación de abandono o, si lo están, cambie esa situación en el plazo de un año desde la adquisición.

d) Que se mantengan las fincas adquiridas al margen de una situación de abandono durante, al menos, un plazo de cinco años desde su adquisición o desde el momento en que cambió dicha situación de abandono, salvo que el adquirente fallezca antes de dicho plazo.

A los efectos de esta reducción se entenderá por fincas rústicas las que se correspondan con el suelo rústico definido como tal en el artículo 31 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

En caso de que sobre el suelo rústico exista una construcción que no esté afecta a una explotación agraria en funcionamiento, la reducción no se extenderá a la parte de la base liquidable que se corresponda con el valor de dicha construcción y del suelo sobre el que se asienta, salvo que en el plazo máximo de un año desde que tuvo lugar la adquisición de las fincas rústicas se incorporen a polígonos agroforestales, proyectos de aldeas modelo o agrupaciones de gestión conjunta previstos en la Ley 11/2021, de 14 de mayo, de recuperación de la tierra agraria de Galicia, o bien dichas fincas ya hayan estado adheridas a alguno de estos instrumentos en el momento en que tuvo lugar la adquisición lucrativa inter vivos. En ese caso, la reducción sí comprenderá el valor de las construcciones que existan sobre las fincas y del suelo sobre el que se asienten.

Una vez finalizado el plazo de un año sin que haya tenido lugar la incorporación a que se refiere el párrafo anterior, en el plazo de un mes el adquirente deberá presentar una autoliquidación complementaria, incorporando a la base liquidable el 99 % del valor de las construcciones y del suelo sobre el que se asientan e ingresando la cuantía que resulte de ella y los correspondientes intereses de demora.

Asimismo, a los efectos de calificar la situación de abandono de una finca rústica se atenderá a la definición de «tierra agroforestal en situación de abandono» prevista en el artículo 4 de la Ley 11/2021, de 14 de mayo, de recuperación de la tierra agraria de Galicia.

Sección 3.ª Deuda tributaria

[. . .]

Sección 4.ª Normas comunes a las adquisiciones por causa de muerte y entre vivos

[. . .]

CAPÍTULO III

Impuesto sobre el patrimonio

Artículo 13. *Mínimo exento.*

El mínimo exento en el impuesto sobre el patrimonio se establece en 700.000 euros.

Artículo 13 bis. *Cuota íntegra.*

La base liquidable del impuesto se gravará a los tipos de la siguiente escala:

Base liquidable hasta euros	Cuota euros	Resto base liquidable hasta euros	Tipo aplicable porcentaje
0,00	0,00	167.129,45	0,20
167.129,45	334,26	167.123,43	0,30
334.252,88	835,63	334.246,87	0,50
668.499,75	2.506,86	668.499,76	0,90
1.336.999,51	8.523,36	1.336.999,50	1,30
2.673.999,01	25.904,35	2.673.999,02	1,70
5.347.998,03	71.362,33	5.347.998,03	2,10
10.695.996,06	183.670,29	En adelante	2,50

Artículo 13 ter. *Deducciones en la cuota del impuesto sobre el patrimonio.*

Uno. Deducción por creación de nuevas empresas o ampliación de la actividad de empresas de reciente creación.

Si entre los bienes o derechos de contenido económico computados para la determinación de la base imponible figura alguno al que se le aplicaron las deducciones en la cuota íntegra autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas relativas a la creación de nuevas empresas o ampliación de la actividad de empresas de reciente creación, o inversión en la adquisición de acciones o participaciones sociales en entidades nuevas o de reciente creación, el contribuyente podrá aplicar una deducción del 75 %, con un límite de 4.000 euros por sujeto pasivo, en la parte de la cuota que proporcionalmente corresponda a los mencionados bienes o derechos. El incumplimiento de los requisitos previstos en las deducciones del impuesto sobre la renta de las personas físicas determinará la pérdida de esta deducción.

Esta deducción será incompatible con las establecidas en los números dos y cinco siguientes.

Dos. Deducción por inversiones en empresas agrarias.

1. Los contribuyentes podrán aplicar una deducción del 100 % de la parte de la cuota del impuesto que proporcionalmente corresponda al valor de los siguientes bienes o derechos:

a) Participaciones en el capital social de:

1.º Sociedades de fomento forestal reguladas en la Ley 7/2012, de 28 de junio, de montes de Galicia.

2.º Entidades agrarias, cooperativas agrarias o de explotación comunitaria de la tierra que tengan por objeto exclusivo actividades agrarias.

3.º Las entidades que tengan por objeto la movilización o recuperación de las tierras agrarias de Galicia, al amparo de los instrumentos previstos en la Ley 11/2021, de 14, de mayo, de recuperación de la tierra agraria de Galicia.

b) Préstamos realizados a favor de las mismas entidades citadas en la letra a) anterior, así como garantías que el contribuyente constituya personalmente a favor de estas entidades.

c) Participaciones de los socios capitalistas en cuentas en participación constituidas para el desarrollo de actividades agrarias y en las que el partícipe gestor sea alguna de las entidades citadas en la letra a) anterior.

En el caso de participaciones en el capital social de entidades, la deducción solo se aplicará al valor de estas, determinado según las reglas de este impuesto, en la parte que corresponda a la proporción existente entre los activos necesarios para el ejercicio de la actividad agraria, aminorados en el importe de las deudas derivadas de la misma, y el valor del patrimonio neto de la entidad. Para determinar esta proporción se tomará el valor que se deduzca de la contabilidad, siempre que esta refleje fielmente la verdadera situación patrimonial de la entidad.

En el caso de préstamos o participaciones en cuentas en participación, la deducción solo se aplicará al importe que financie la actividad agraria de la entidad, entendiéndose que financian esta actividad en la parte que resulte de aplicar a su cuantía total la proporción determinada conforme a lo previsto en el párrafo anterior.

2. Para tener derecho a esta deducción deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Las inversiones a las que sea aplicable la deducción deben formalizarse en escritura pública, en la cual debe especificarse la identidad de los contribuyentes que pretendan aplicar esta deducción y el importe de la operación respectiva.

b) Las inversiones realizadas deben mantenerse en el patrimonio del contribuyente durante un período mínimo de cinco años, computado a partir del día siguiente a la fecha en que se formalice la operación en escritura pública. En el caso de operaciones de financiación, el plazo de vencimiento deberá ser superior o igual a cinco años, sin que se pueda amortizar una cantidad superior al 20 % anual del importe del principal. Durante ese mismo plazo de cinco años deben mantenerse las garantías constituidas.

3. Esta deducción será incompatible con la aplicación para los mismos bienes o derechos de las exenciones del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio, aunque dicha exención sea parcial.

Tres. Deducción por la afectación de terrenos rústicos a una explotación agraria y arrendamiento rústico.

Si entre los bienes o derechos de contenido económico computados para la determinación de la base imponible se incluyesen terrenos rústicos afectos a una explotación agraria, el contribuyente podrá aplicar una deducción del 100 % en la parte de la cuota que proporcionalmente corresponda a dichos bienes o derechos, siempre que estén afectos a la explotación agraria por lo menos durante la mitad del año natural correspondiente al devengo.

La explotación agraria deberá estar inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias de Galicia.

También tendrán derecho a esta deducción aquellos contribuyentes que cedan en arrendamiento los terrenos rústicos por igual período temporal, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos.

Esta deducción será incompatible con la aplicación para los mismos bienes o derechos de las exenciones del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio, aunque dicha exención sea parcial.

Cuatro. Deducción por la afectación a actividades económicas de inmuebles en centros históricos.

Si entre los bienes o derechos de contenido económico computados para la determinación de la base imponible se incluyesen bienes inmuebles situados en los centros históricos que mediante orden se determinen, el contribuyente podrá aplicar una deducción del 100 % en la parte de la cuota que proporcionalmente corresponda a dichos bienes o derechos, siempre que estén afectos a una actividad económica por lo menos durante la mitad del año natural correspondiente al devengo.

Esta deducción será incompatible con la aplicación para los mismos bienes de las exenciones del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio, aunque dicha exención sea parcial.

En la orden que delimite los centros históricos se establecerá la justificación documental necesaria que acredite la pertenencia del bien a dicho centro.

Cinco. Deducción por la participación en los fondos propios de entidades que exploten bienes inmuebles en centros históricos.

Si entre los bienes o derechos de contenido económico computados para la determinación de la base imponible se incluyesen participaciones en los fondos propios de entidades en cuyo activo se encuentren bienes inmuebles situados en los centros históricos que mediante orden se determinen, el contribuyente podrá aplicar una deducción del 100 % en la parte de la cuota que proporcionalmente corresponda a dichas participaciones, siempre que dichos bienes estén afectos a una actividad económica por lo menos durante la mitad del año natural correspondiente al devengo.

La deducción solo alcanzará al valor de las participaciones, determinado según las reglas de este impuesto, en la parte que corresponda a la proporción existente entre dichos bienes inmuebles, aminorados en el importe de las deudas destinadas a financiarlos, y el valor del patrimonio neto de la entidad. Para determinar dicha proporción se tomará el valor que se deduzca de la contabilidad, siempre que esta refleje fielmente la verdadera situación patrimonial de la sociedad.

Esta deducción será incompatible con la aplicación para los mismos bienes de las exenciones del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio, aunque dicha exención sea parcial.

En la orden que delimite los centros históricos se establecerá la justificación documental necesaria que acredite la pertenencia del bien a dicho centro.

Seis. Deducción por incorporación de bienes y derechos a los instrumentos de movilización o recuperación de las tierras agrarias de Galicia.

Si entre los bienes o derechos de contenido económico computados para la determinación de la base imponible se hubiesen incluido bienes incorporados a polígonos agroforestales, proyectos de aldeas modelo o agrupaciones de gestión conjunta previstos en la Ley 11/2021, de 14 de mayo, de recuperación de la tierra agraria de Galicia, el contribuyente podrá aplicar una deducción del 100 % en la parte de la cuota que proporcionalmente corresponda a dichos bienes o derechos, siempre que dicha adscripción se mantenga durante un plazo de, al menos, cinco años.

Los citados bienes y derechos deberán estar inscritos en los registros que resulten de aplicación, conforme a lo previsto en la Ley de recuperación de la tierra agraria de Galicia.

Esta deducción será incompatible con la aplicación para los mismos bienes o derechos de las exenciones del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio, aunque dicha exención sea parcial.

Artículo 13 quater. *Bonificación en la cuota íntegra.*

Sobre la cuota íntegra del impuesto se aplicará una bonificación del 50 % de su importe.

CAPÍTULO IV

Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

Sección 1.ª Tipos de gravamen

Artículo 14. *Tipo de gravamen en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas.*

Uno. Tipo de gravamen general.

1. Con carácter general, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable a la transmisión de bienes inmuebles, así como en la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre ellos, excepto los derechos reales de garantía, será del 8 %.

2. Con carácter general, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo aplicable a la transmisión de bienes muebles y semovientes, así como en la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre estos, excepto los derechos reales de garantía, será del 8 %.

Dos. Tipo de gravamen aplicable en la adquisición de vivienda habitual.

En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable a las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual del contribuyente será del 7 %, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que la suma del patrimonio de los adquirentes para los cuales vaya a constituir su vivienda habitual y, en su caso, de los demás miembros de sus unidades familiares no exceda de la cifra de 200.000 euros, más 30.000 euros adicionales por cada miembro de la unidad familiar que exceda del primero. La valoración del patrimonio se realizará conforme a las reglas del impuesto sobre el patrimonio referidas a la fecha de la adquisición del inmueble, tomando este por su valor de adquisición y sin deducción de las deudas asumidas en los supuestos de adquisición con precio aplazado o financiación ajena.

A los efectos de la valoración anterior, cuando el adquirente sea titular de otra vivienda, no se tendrá en cuenta el valor de la misma ni de las deudas contraídas para su financiación, siempre que se procediese a su venta en el plazo máximo de dos años y se acredite que el importe obtenido se destina al pago del precio pendiente o a la cancelación total o parcial del crédito obtenido para la adquisición de cualquiera de las viviendas señaladas dentro del mismo plazo. El justificante documental que acredite este destino habrá de presentarse ante la oficina gestora competente en el plazo de un mes desde la venta de la vivienda.

2. La adquisición de la vivienda deberá documentarse en escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la finalidad de destinarla a constituir su vivienda habitual.

3. En el supuesto de que el inmueble fuese adquirido por varias personas y no se cumplieran los requisitos señalados en los números anteriores en todos los adquirentes, el tipo reducido se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable correspondiente al porcentaje de participación en la adquisición de los contribuyentes que sí los cumplan.

Tres. Tipo de gravamen para la adquisición de vivienda habitual por discapacitados.

En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable a las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual del contribuyente será del 3 %, siempre que este cumpla los requisitos siguientes:

1. Que en la fecha de devengo del impuesto el adquirente sea una persona discapacitada física, psíquica o sensorial con grado de minusvalía igual o superior al 65 % y destine el inmueble adquirido a su vivienda habitual.

2. En el momento de presentación del impuesto, el contribuyente debe acompañar la justificación documental adecuada y suficiente de la condición de discapacidad y del grado de discapacidad, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 3.Tres de este texto refundido.

3. La adquisición de la vivienda deberá documentarse en escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la finalidad de destinarla a constituir su vivienda habitual.

4. En el supuesto de que el inmueble fuese adquirido por varias personas y no se cumplieran los requisitos señalados en los números anteriores en todos los adquirentes, el tipo reducido se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable correspondiente al porcentaje de participación en la adquisición de los contribuyentes que sí los cumplan.

Cuatro. Tipo de gravamen para la adquisición de vivienda habitual por familias numerosas.

En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable a las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual del contribuyente será del 3 %, siempre que este cumpla los requisitos siguientes:

1. Que en la fecha de devengo del impuesto el adquirente sea miembro de una familia numerosa que tenga reconocida tal condición con título oficial en vigor y destine el inmueble adquirido a vivienda habitual de su familia.

2. Que la suma del patrimonio de todos los miembros de la familia numerosa no exceda de la cifra de 400.000 euros, más 50.000 euros adicionales por cada miembro superior al mínimo para obtener la condición de familia numerosa. La valoración del patrimonio se realizará conforme a las reglas del impuesto sobre el patrimonio referidas a la fecha de adquisición del inmueble, tomando este por su valor de adquisición y sin deducción de las deudas asumidas en los supuestos de adquisición con precio aplazado o financiación ajena.

A los efectos de la valoración anterior, cuando el adquirente sea titular de otra vivienda, no se tendrá en cuenta el valor de la misma ni de las deudas contraídas para su financiación, siempre que se procediese a su venta en el plazo máximo de dos años y se acredite que el importe obtenido se destina al pago del precio pendiente o a la cancelación total o parcial del crédito obtenido para la adquisición de cualquiera de las viviendas señaladas dentro del mismo plazo. El justificante documental que acredite este destino habrá de presentarse ante la oficina gestora competente en el plazo de un mes desde la venta de la vivienda.

3. La condición de familia numerosa se acreditará mediante el título oficial en vigor establecido al efecto en el momento de presentación de la declaración del impuesto, de acuerdo con lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas.

4. La adquisición de la vivienda deberá documentarse en escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la finalidad de destinarla a constituir su vivienda habitual.

5. En caso de que el inmueble fuese adquirido por varias personas y no se cumplieran los requisitos señalados en los números anteriores en todos los adquirentes, el tipo reducido se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable correspondiente al porcentaje de participación en la adquisición de los contribuyentes que sí los cumplan.

Cinco. Tipo de gravamen para la adquisición de vivienda habitual por menores de 36 años.

En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable a las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual del contribuyente será del 3 %, siempre que este cumpla los requisitos siguientes:

1. Que en la fecha de devengo del impuesto el adquirente tenga una edad inferior a 36 años.

2. Que la suma del patrimonio de los adquirentes para los cuales vaya a constituir su vivienda habitual y, en su caso, de los demás miembros de sus unidades familiares no exceda de la cifra de 200.000 euros, más 30.000 euros adicionales por cada miembro de la unidad familiar que exceda del primero. La valoración del patrimonio se realizará conforme a las reglas del impuesto sobre el patrimonio referidas a la fecha de la adquisición del inmueble, tomando este por su valor de adquisición y sin deducción de las deudas asumidas en los supuestos de adquisición con precio aplazado o financiación ajena.

A los efectos de la valoración anterior, cuando el adquirente sea titular de otra vivienda, no se tendrá en cuenta el valor de la misma ni de las deudas contraídas para su financiación,

siempre que se procediese a su venta en el plazo máximo de dos años y se acredite que el importe obtenido se destina al pago del precio pendiente o a la cancelación total o parcial del crédito obtenido para la adquisición de cualquiera de las viviendas señaladas dentro del mismo plazo. El justificante documental que acredite este destino habrá de presentarse ante la oficina gestora competente en el plazo de un mes desde la venta de la vivienda.

3. La adquisición de la vivienda deberá documentarse en escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la fecha de nacimiento del adquirente y la finalidad de destinarla a constituir su vivienda habitual.

4. En caso de que el inmueble fuese adquirido por varias personas y no se cumplieran los requisitos señalados en los números anteriores en todos los adquirentes, el tipo reducido se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable correspondiente al porcentaje de participación en la adquisición de los contribuyentes que sí los cumplan.

Seis. Tipo de gravamen aplicable en la transmisión de determinados vehículos.

1. En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se aplicará el tipo de gravamen del 3 % a las transmisiones de medios de transporte terrestre usado, salvo que resulte de aplicación lo previsto en los apartados 2 y 3.

2. En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se aplicará el tipo de gravamen del 0 % en los siguientes casos:

a) Vehículos clasificados en el Registro de Vehículos con la categoría ambiental “0 emisiones”, de conformidad con la clasificación establecida en el apartado E.2.a) del anexo II del Real decreto 2822/1998, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general de vehículos, o norma que lo sustituya.

Esta condición será acreditada mediante el correspondiente distintivo ambiental aprobado por la Dirección General de Tráfico.

b) Bicicletas, bicicletas de pedales con pedaleo asistido y vehículos de movilidad personal, de acuerdo con las definiciones reguladas en el apartado A) del anexo II del Real decreto 2822/1998, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general de vehículos, o norma que lo sustituya.

3. En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, la cuota tributaria correspondiente a la transmisión de automóviles turismo y todoterreno, con un uso igual o superior a quince años, será la siguiente:

Cilindrada del vehículo (centímetros cúbicos)	Cuota (euros)
Hasta 1.199.	22
De 1.200 a 1.599.	38

4. En el impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas, el tipo de gravamen aplicable a las transmisiones de embarcaciones de recreo y motores marinos será del 1 %.

Siete. Tipo de gravamen aplicable en la adquisición de viviendas en las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales.

En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable a las transmisiones de inmuebles de uso vivienda que se encuentren en alguna de las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales a las que se refiere el número siete del artículo 16 será del 6 %. Si además se trata de la vivienda habitual del contribuyente y se cumplen los requisitos establecidos en el número Dos del presente artículo, el tipo de gravamen será del 5 %.

Ocho. Tipo de gravamen aplicable en la adquisición de vivienda habitual por víctimas de violencia de género.

En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable a las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual del contribuyente será del 3 %, siempre que este cumpla los requisitos siguientes:

1. Que en la fecha de devengo del impuesto el adquirente se encuentre en alguna de las situaciones de violencia de género descritas en la Ley 11/2007, de 27 de julio, gallega para la prevención y el tratamiento integral de la violencia de género.
2. La acreditación de la situación de violencia de género se hará según lo dispuesto en la ley señalada en el apartado anterior.
3. Que el precio de la vivienda no exceda los 150.000 euros.
4. La adquisición de la vivienda deberá documentarse en escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la finalidad de destinarla a constituir su vivienda habitual.
5. En caso de que el inmueble haya sido adquirido por varias personas y no se hayan cumplido los requisitos señalados en los números anteriores en todos los adquirentes, el tipo reducido se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable correspondiente al porcentaje de participación en la adquisición de los contribuyentes que sí los cumplan.

Nueve. Tipo de gravamen aplicable a la adquisición de un inmueble que vaya a ser objeto de inmediata rehabilitación.

1. En el impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas, el tipo de gravamen aplicable a la adquisición de inmuebles que vayan a ser objeto de inmediata rehabilitación será del 6 %. Cuando se encuentren en alguna de las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales a las que se refiere el apartado siete del artículo 16, el tipo de gravamen aplicable será del 4 %. El inmueble deberá tener el uso de vivienda al finalizar las obras de rehabilitación.
2. A los efectos del presente texto refundido, se consideran obras de rehabilitación las que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 20.Uno.22.ºB) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido.
3. En la escritura pública que documente la adquisición se indicará que el inmueble va a ser objeto de inmediata rehabilitación. Las obras de rehabilitación deberán estar finalizadas en un plazo inferior a treinta y seis meses desde la fecha de pago del impuesto. A estos efectos, en el plazo de los treinta días posteriores a la finalización de los treinta y seis meses, el sujeto pasivo tendrá que presentar ante la Administración tributaria la licencia de obras y las facturas derivadas de la rehabilitación con desglose por partidas, así como la documentación justificativa del uso de vivienda. El incumplimiento de esta obligación determinará la pérdida del derecho al tipo reducido.

Artículo 15. *Tipo de gravamen en la modalidad de actos jurídicos documentados.*

Uno. Tipo de gravamen general en los documentos notariales.

Con carácter general, en las primeras copias de escrituras o actas notariales sujetas a la modalidad de actos jurídicos documentados, cuota variable de los documentos notariales, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable será del 1,5%.

Dos. Tipo de gravamen aplicable en la adquisición de vivienda habitual y en la constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación.

En la modalidad de actos jurídicos documentados, cuota variable de los documentos notariales, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable en las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios destinados a su financiación será del 1%, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

1. Que la suma del patrimonio de los adquirentes para los cuales vaya a constituir su vivienda habitual y, en su caso, de los demás miembros de sus unidades familiares no sobrepase la cifra de 200.000 euros, más 30.000 euros adicionales por cada miembro de la unidad familiar que exceda al primero. La valoración del patrimonio se realizará conforme a

las reglas del impuesto sobre el patrimonio referidas a la fecha de adquisición del inmueble, tomando este por su valor de adquisición y sin deducción de las deudas asumidas en los supuestos de adquisición con precio aplazado o financiación ajena.

A los efectos de la valoración anterior, cuando el adquirente sea titular de otra vivienda, no se tendrá en cuenta el valor de la misma ni de las deudas contraídas para su financiación, siempre que se proceda a su venta en el plazo máximo de dos años y se acredite que el importe obtenido se destina al abono del precio pendiente o a la cancelación total o parcial del crédito obtenido para la adquisición de cualquiera de las viviendas señaladas dentro del mismo plazo. El justificante documental que acredite este destino deberá presentarse ante la oficina gestora competente en el plazo de un mes desde la venta de la vivienda.

2. La adquisición de la vivienda o la constitución del préstamo o crédito hipotecario deberá documentarse en escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la finalidad de destinarla a constituir su vivienda habitual.

3. En el supuesto de que el inmueble se adquiriese por varias personas y no se cumpliesen los requisitos señalados en los apartados anteriores en todos los adquirentes, el tipo reducido se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable correspondiente al porcentaje de participación en la adquisición de los contribuyentes que sí los cumplan.

Tres. Tipo de gravamen aplicable en la adquisición de vivienda habitual por discapacitados y en la constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación.

En la modalidad de actos jurídicos documentados, cuota variable de los documentos notariales, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable en las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios destinados a su financiación será del 0,5%, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

1. Que en la fecha de devengo del impuesto el adquirente sea una persona discapacitada física, psíquica o sensorial con un grado de minusvalía igual o superior al 65% y destine el inmueble adquirido a su vivienda habitual.

2. En el momento de presentación del impuesto, el contribuyente debe aportar la justificación documental adecuada y suficiente de la condición de discapacidad y del grado de minusvalía conforme a lo dispuesto en el artículo 3.Tres de este texto refundido.

3. La adquisición de la vivienda deberá documentarse en escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la finalidad de destinarla a constituir su vivienda habitual.

4. En el supuesto de que el inmueble se adquiriese por varias personas y no se cumpliesen los requisitos señalados en los apartados anteriores en todos los adquirentes, el tipo reducido se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable correspondiente al porcentaje de participación en la adquisición de los contribuyentes que sí los cumplan.

Cuatro. Tipo de gravamen para la adquisición de vivienda habitual por familias numerosas y la constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación.

En la modalidad de actos jurídicos documentados, cuota variable de los documentos notariales, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable en las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de vivienda habitual del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios destinados a su financiación será del 0,5%, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

1. Que en la fecha de devengo del impuesto el adquirente sea miembro de una familia numerosa que tenga reconocida tal condición con título oficial en vigor y destine el inmueble adquirido a vivienda habitual de su familia.

2. Que la suma del patrimonio de todos los miembros de la familia numerosa no sobrepase la cifra de 400.000 euros, más 50.000 euros adicionales por cada miembro superior al mínimo para obtener la condición de familia numerosa. La valoración del patrimonio se realizará conforme a las reglas del impuesto sobre el patrimonio referidas a la fecha de adquisición del inmueble, tomando este por su valor de adquisición y sin deducción de las deudas asumidas en los supuestos de adquisición con precio aplazado o financiación ajena.

A los efectos de la valoración anterior, cuando el adquirente sea titular de otra vivienda, no se tendrá en cuenta el valor de la misma ni de las deudas contraídas para su financiación, siempre que se proceda a su venta en el plazo máximo de dos años y se acredite que el importe obtenido se destina al abono del precio pendiente o a la cancelación total o parcial del crédito obtenido para la adquisición de cualquiera de las viviendas señaladas dentro del mismo plazo. El justificante documental que acredite este destino deberá presentarse ante la oficina gestora competente en el plazo de un mes desde la venta de la vivienda.

3. La condición de familia numerosa se acreditará mediante el título oficial en vigor establecido al efecto en el momento de presentación de la declaración del impuesto, con arreglo a lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas.

4. La adquisición de la vivienda deberá documentarse en escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la finalidad de destinarla a constituir su vivienda habitual.

5. En el supuesto de que el inmueble se adquiriese por varias personas y no se cumpliesen los requisitos señalados en los apartados anteriores en todos los adquirentes, el tipo reducido se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable correspondiente al porcentaje de participación en la adquisición de los contribuyentes que sí los cumplan.

Cinco. Tipo de gravamen aplicable en la adquisición de vivienda habitual por menores de treinta y seis años y la constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación.

En la modalidad de actos jurídicos documentados, cuota variable de los documentos notariales, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable en las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios destinados a su financiación será del 0,5%, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

1. Que en la fecha de devengo del impuesto el adquirente tenga una edad inferior a treinta y seis años.

2. Que la suma del patrimonio de los adquirentes para los cuales vaya a constituir su vivienda habitual y, en su caso, de los demás miembros de sus unidades familiares no sobrepase la cifra de 200.000 euros, más 30.000 euros adicionales por cada miembro de la unidad familiar que exceda al primero. La valoración del patrimonio se realizará conforme a las reglas del impuesto sobre el patrimonio referidas a la fecha de adquisición del inmueble, tomando este por su valor de adquisición y sin deducción de las deudas asumidas en los supuestos de adquisición con precio aplazado o financiación ajena.

A los efectos de la valoración anterior, cuando el adquirente sea titular de otra vivienda, no se tendrá en cuenta el valor de la misma ni de las deudas contraídas para su financiación, siempre que se proceda a su venta en el plazo máximo de dos años y se acredite que el importe obtenido se destina al abono del precio pendiente o a la cancelación total o parcial del crédito obtenido para la adquisición de cualquiera de las viviendas señaladas dentro del mismo plazo. El justificante documental que acredite este destino deberá presentarse ante la oficina gestora competente en el plazo de un mes desde la venta de la vivienda.

3. La adquisición de la vivienda deberá documentarse en escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la fecha de nacimiento del adquirente y la finalidad de destinarla a constituir su vivienda habitual.

4. En el supuesto de que el inmueble se adquiriese por varias personas y no se cumpliesen los requisitos señalados en los apartados anteriores en todos los adquirentes, el tipo reducido se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable correspondiente al porcentaje de participación en la adquisición de los contribuyentes que sí los cumplan.

Seis. Tipo de gravamen para las sociedades de garantía recíproca.

En la modalidad de actos jurídicos documentados, cuota variable de los documentos notariales, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable en las primeras copias de escrituras o actas notariales que formalicen la constitución, modificación y cancelación de derechos reales de garantía, cuando el sujeto pasivo sea una sociedad de garantía recíproca con domicilio social en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia, será del 0,1%.

Siete. Tipo de gravamen en el caso de renuncia a exención en el impuesto sobre el valor añadido.

En la modalidad de actos jurídicos documentados, cuota variable de los documentos notariales, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable en las primeras copias de escrituras que documenten transmisiones de bienes inmuebles en que se hubiese renunciado a la exención del impuesto sobre el valor añadido, tal como se contempla en el artículo 20.Dos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido, será del 2%.

Ocho. Tipo de gravamen aplicable en la adquisición de vivienda habitual por víctimas de violencia de género.

En la modalidad de actos jurídicos documentados, cuota variable de los documentos notariales, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo aplicable en las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios destinados a su financiación será del 0,5 %, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que en la fecha de devengo del impuesto el adquirente se encuentre en alguna de las situaciones de violencia de género descritas en la Ley 11/2007, de 27 de julio, gallega para la prevención y el tratamiento integral de la violencia de género.
2. La acreditación de la situación de violencia de género se hará según lo dispuesto en la ley señalada en el apartado anterior.
3. Que el precio de la vivienda no exceda los 150.000 euros.
4. La adquisición de la vivienda deberá documentarse en escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la finalidad de destinarla a constituir su vivienda habitual.
5. En caso de que el inmueble haya sido adquirido por varias personas y no se hayan cumplido los requisitos señalados en los números anteriores en todos los adquirentes, el tipo reducido se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable correspondiente al porcentaje de participación en la adquisición de los contribuyentes que sí los cumplan.

Sección 2.ª Deducciones y bonificaciones en la cuota íntegra

Artículo 16. *Deducciones y bonificaciones en la cuota íntegra en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas.*

Uno. Bonificación aplicable a los arrendamientos de vivienda.

Se establece, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, una bonificación en la cuota del 100% para aquellos arrendamientos de vivienda que se realicen entre particulares con intermediación del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo al amparo de programas de fomento del alquiler.

Dos. Deducción por arrendamiento de fincas rústicas.

Se establece una deducción en la cuota del 100 % en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en el supuesto de arrendamiento de fincas rústicas, siempre que las personas arrendatarias tengan la condición de agricultores profesionales en cuanto a la dedicación de trabajo y procedencia de rentas o de silvicultores activos y sean titulares de una explotación agraria a la cual queden afectos los elementos objeto del alquiler, o bien socios de una sociedad agraria de transformación, cooperativa de explotación comunitaria de la tierra o sociedad civil que sea titular de una explotación agraria a la que queden afectos los elementos arrendados.

También se establece una deducción en la cuota del 100 %, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, para los arrendamientos o cesiones temporales de fincas rústicas que se lleven a cabo para su incorporación a polígonos agroforestales, proyectos de aldeas modelo o agrupaciones de gestión conjunta previstos en la Ley 11/2021, de 14 de mayo, de recuperación de la tierra agraria de Galicia.

Tres. Deducción aplicable a la transmisión, al arrendamiento o a la cesión temporal de terrenos incorporados al Banco de Tierras de Galicia.

1. Las transmisiones en propiedad, el arrendamiento o la cesión temporal de terrenos en que intervenga el Banco de Tierras de Galicia, conforme a lo previsto en la Ley 11/2021, de 14 de mayo, de recuperación de la tierra agraria de Galicia, disfrutarán de una deducción en la cuota tributaria del 100 % en el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. Este beneficio fiscal será incompatible con cualquier otro que pueda ser aplicable a esas adjudicaciones o al encargo de mediación.

2. La aplicación de dicho beneficio fiscal quedará condicionada al mantenimiento, durante un período mínimo de cinco años, del destino agrario del terreno, salvo en los supuestos de expropiación para la construcción de infraestructuras públicas o para la edificación de instalaciones o construcciones asociadas a la explotación agraria.

3. En caso de incumplimiento de dicha condición, la persona beneficiaria deberá ingresar el importe del beneficio disfrutado y los intereses de demora, mediante la presentación de una autoliquidación complementaria, en el plazo de un mes desde el incumplimiento de la condición.

Cuatro. Deducción por la adquisición de fincas forestales que formen parte de la superficie de gestión y comercialización conjunta de producciones que realicen agrupaciones de propietarios forestales dotadas de personalidad jurídica.

Se establece una deducción en la cuota del 100% en el impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados para las transmisiones onerosas de parcelas forestales incluidas en la superficie de gestión y comercialización conjunta de producciones que realicen agrupaciones de propietarios forestales dotadas de personalidad jurídica siempre que esas transmisiones sean realizadas entre miembros de las mismas o bien con terceros que se integren en dichas agrupaciones y mantengan la propiedad por el plazo, contenido en los estatutos sociales, que reste para el cumplimiento del compromiso de la agrupación de permanencia obligatoria en la gestión conjunta de las parcelas.

La deducción quedará condicionada a la presentación, en el plazo de declaración, de los justificantes expedidos por la consellería competente en materia de medio rural que acrediten la inclusión de dichas parcelas en la agrupación de propietarios forestales.

Cinco. Deducción aplicable a las transmisiones de suelo rústico.

A las transmisiones inter vivos de suelo rústico se les aplicará una deducción del 100 % de la cuota. A estos efectos, se entenderá como suelo rústico el definido como tal en el artículo 31 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

En caso de que sobre el suelo rústico exista una construcción que no esté afecta a una explotación agraria en funcionamiento, la deducción no se extenderá a la parte de la cuota que se corresponda con el valor en la base liquidable de dicha construcción y del suelo sobre el que se asienta, salvo que se trate de transmisiones de fincas rústicas que en el plazo máximo de un año desde que tuvo lugar su adquisición se incorporen a polígonos agroforestales, proyectos de aldeas modelo o agrupaciones de gestión conjunta previstos en la Ley 11/2021, de 14 de mayo, de recuperación de la tierra agraria de Galicia, o que ya estén adheridas a alguno de estos instrumentos. En este caso, la deducción sí comprenderá el valor de las construcciones que existan sobre las fincas y del suelo sobre el que se asienten.

En caso de incumplimiento de dicha condición, la persona beneficiaria deberá ingresar el importe del beneficio disfrutado y los intereses de demora, mediante la presentación de una autoliquidación complementaria, en el plazo de un mes desde el incumplimiento de la condición.

Seis. Deducción aplicable a las transmisiones de explotaciones agrarias de carácter prioritario.

Cuando a la base imponible de una transmisión onerosa le sea de aplicación alguna de las reducciones previstas en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, se le aplicará una deducción en la cuota por el importe necesario para que dicho beneficio fiscal alcance el 100 % del valor del bien objeto de reducción.

Siete. Deducción por adquisición de vivienda habitual por personas con discapacidad, familias numerosas, menores de 36 años y víctimas de violencia de género en áreas rurales.

Los contribuyentes que tengan derecho a aplicar los tipos de gravamen reducidos regulados en los apartados Tres, Cuatro, Cinco y Ocho del artículo 14 tendrán derecho a una deducción en la cuota del 100 % siempre que la vivienda se encuentre en alguna de las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales. A estos efectos, una orden de la consejería competente en materia de hacienda determinará las parroquias que tengan esta consideración.

Ocho. Deducción para la promoción de suelo industrial.

Tendrán derecho a una deducción del 100 % en la cuota las compras de suelo para la promoción de suelo industrial realizadas por entidades instrumentales del sector público que tengan entre sus funciones u objeto social dicha finalidad.

Nueve. Beneficios fiscales en las transmisiones patrimoniales onerosas que afecten a la adquisición de inmuebles

1. Se establece una deducción en la cuota del 100 % en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, respecto de las adquisiciones onerosas de inmuebles que se encuentren en alguna de las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales a que se refiere el apartado siete de este artículo, y que se afecten como inmovilizado material a una actividad económica, cuando concurran las siguientes circunstancias:

a) El inmueble deberá ser afectado al desarrollo de una actividad económica en el plazo de un año desde su adquisición. Para determinar si existe actividad económica y si el inmueble está afecto a dicha actividad económica será de aplicación lo dispuesto en el impuesto sobre la renta de las personas físicas, sin que sea de aplicación en ningún caso a la actividad de arrendamiento de inmuebles ni cuando la actividad principal a que se afecte el inmueble sea la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.Ocho.Dos.a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio.

b) La empresa deberá tener la consideración de empresa de reducida dimensión, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.

c) Durante los veinticuatro meses siguientes a la fecha de la adquisición deberá realizarse una ampliación del personal medio de la empresa de, al menos, una persona con respeto al personal medio de los doce meses anteriores, y dicho incremento se mantendrá durante un período adicional de otros veinticuatro meses. El incremento de personal requerido en esta letra deberá tener como centro de trabajo el inmueble adquirido objeto de esta deducción.

d) La adquisición deberá formalizarse en un documento público, en el cual se hará constar expresamente la finalidad de afectar el inmueble a la actividad económica. No podrá aplicarse esta deducción si esta declaración no consta en el documento público, ni tampoco en caso de que se hagan rectificaciones del documento con el fin de subsanar su omisión, salvo que se hagan dentro del período voluntario de autoliquidación del impuesto.

2. La deducción en la cuota será del 50 % respecto de las adquisiciones onerosas de inmuebles que se encuentren en las parroquias que no tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales a las que se refiere el apartado siete de este artículo, y que se afecten como inmovilizado material a una actividad económica, cuando concurran las circunstancias indicadas en el número anterior.

3. El incumplimiento de los requisitos y de las condiciones establecidas implica la pérdida del beneficio fiscal, y el contribuyente deberá ingresar la cantidad derivada del beneficio fiscal junto con los intereses de mora. A estos efectos, el sujeto pasivo deberá practicar la correspondiente autoliquidación y presentarla en el plazo de un mes, contado desde el momento en que se incumplan los requisitos.

Diez. Deducción aplicable a las transmisiones de elementos afectos a explotaciones agrarias.

Se aplicará una deducción del 100 % de la cuota del impuesto que pudiere devengarse como consecuencia de las transmisiones inter vivos del pleno dominio o del usufructo de elementos afectos a una explotación agraria, ya sea como consecuencia de su transmisión individualizada o con ocasión de la transmisión inter vivos del pleno dominio o del usufructo de una explotación agraria en su integridad.

La aplicación de esta deducción quedará condicionada a la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) Que la adquisición se formalice en escritura pública.

b) Que los elementos adquiridos se mantengan afectos a la explotación agraria durante un plazo de cinco años desde su adquisición, bien directamente por parte del adquirente, salvo que este fallezca dentro de este plazo, o bien por parte de aquellas personas a las que el adquirente les haya transmitido los elementos en virtud de un pacto sucesorio, antes de la finalización de ese plazo de cinco años. El titular de la explotación durante este plazo de mantenimiento debe tener la condición de persona agricultora profesional o silvicultora activa.

c) Que en el seno de la explotación agraria de la que proceden los elementos adquiridos se hayan venido realizando, efectivamente, actividades agrarias durante un período superior a los dos años anteriores al devengo del impuesto.

Esta deducción resultará incompatible, para un mismo negocio jurídico, con la prevista en los números cuatro y cinco.

Once. Deducción para la promoción de suelo residencial con destino a vivienda protegida de promoción pública.

Tendrán derecho a una deducción del 100 % en la cuota las adquisiciones de suelo residencial o de suelo para la promoción de suelo residencial con destino a vivienda protegida de promoción pública realizadas por las entidades participadas mayoritariamente por el sector público autonómico.

Artículo 17. *Deducciones y bonificaciones en la cuota íntegra en la modalidad de actos jurídicos documentados.*

Uno. Bonificación aplicable a las adquisiciones, declaraciones de obra nueva, división horizontal y derechos reales de garantía de edificios destinados a viviendas de alquiler.

1. Se establece una bonificación del 75 % de la cuota resultante de aplicar el gravamen gradual de documentos notariales en las escrituras públicas otorgadas para formalizar la adquisición, declaración de obra nueva, división horizontal, así como la constitución, modificación y cancelación de derechos reales de garantía, en la promoción, construcción y rehabilitación de edificios destinados a alquiler.

2. Para el reconocimiento de esta bonificación deberá consignarse en el documento que la persona promotora de la edificación se va a dedicar directamente a su explotación en el régimen de arrendamiento y destinar a esta actividad la totalidad de las viviendas existentes en ella. La bonificación se entenderá concedida con carácter provisional y estará condicionada a que, dentro de los diez años siguientes a la finalización de la construcción, no se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Que exista alguna vivienda que no haya estado arrendada durante un período continuado de tres años. No se perderá el derecho a la bonificación en el caso de que el arrendamiento finalizara antes de los tres años, siempre que la vivienda pase a estar en situación de expectativa de alquiler y vuelva a ser objeto de un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda dentro del plazo máximo de seis meses desde la finalización del anterior contrato, y que la suma de los períodos de duración de ambos contratos de arrendamiento sea igual o superior a tres años.

b) Que se realice la transmisión de alguna de las viviendas.

c) Que alguno de los contratos de arrendamiento se firme por un período inferior a cuatro meses.

d) Que alguno de los contratos de arrendamiento tenga por objeto una vivienda amueblada y la persona arrendadora se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hostelera, como restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.

e) Que alguno de los contratos de arrendamiento se suscriba a favor de personas que tengan la condición de parientes, hasta el tercer grado inclusive, con la persona o personas promotoras, si estas fueran empresarios/as individuales, o con los/con las socios/as, consejeros/as o administradores/as, si la persona promotora fuera persona jurídica.

No se entenderá producida la circunstancia señalada en la letra b) cuando se transmita la totalidad de la construcción a una o varias personas adquirentes que continúen con la explotación de las viviendas del edificio en régimen de arrendamiento. Las personas adquirentes se subrogarán en la posición de la persona transmitente para la consolidación de la bonificación y para las consecuencias derivadas de su incumplimiento.

3. En el caso de producirse, dentro del indicado plazo, cualquiera de las circunstancias anteriores, deberá satisfacerse, en el plazo reglamentariamente establecido, el impuesto que se haya dejado de ingresar por consecuencia de la bonificación, junto con los intereses de demora.

Dos. Deducción por la adquisición de fincas forestales que formen parte de la superficie de gestión y comercialización conjunta de producciones que realicen agrupaciones de propietarios forestales dotadas de personalidad jurídica.

Se establece una deducción en la cuota del 100% en el impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados para las transmisiones onerosas de parcelas forestales incluidas en la superficie de gestión y comercialización conjunta de producciones que realicen agrupaciones de propietarios forestales dotadas de personalidad jurídica siempre que esas transmisiones sean realizadas entre miembros de las mismas o bien con terceros que se integren en dichas agrupaciones y mantengan la propiedad por el plazo, contenido en los estatutos sociales, que reste para el cumplimento del compromiso de la agrupación de permanencia obligatoria en la gestión conjunta de las parcelas.

La deducción quedará condicionada a la presentación, en el plazo de declaración, de los justificantes expedidos por la consellería competente en materia de medio rural que acrediten la inclusión de dichas parcelas en la agrupación de propietarios forestales.

Tres. Deducción para la constitución de préstamos o créditos hipotecarios destinados a la cancelación de otros préstamos o créditos hipotecarios que fueron destinados a la adquisición de vivienda habitual.

1. En el impuesto sobre actos jurídicos documentados, en su modalidad de documentos notariales, se aplicará una deducción del 100% de la cuota, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

a) Que la operación se refiera a la constitución de un préstamo o crédito hipotecario.

b) Que la finalidad del préstamo o crédito sea la cancelación de otro préstamo o crédito hipotecario destinado a la financiación de la adquisición de una vivienda habitual.

2. En el caso de que el nuevo préstamo o crédito hipotecario sea de una cuantía superior a la necesaria para la cancelación total del préstamo anterior, el porcentaje de deducción se aplicará exclusivamente sobre la porción de cuota que resulte de aplicarle a esta el resultado del cociente entre el principal pendiente de cancelación y el principal del nuevo préstamo o crédito.

Cuatro. Deducción en las operaciones de subrogación y modificación de préstamos y créditos hipotecarios concedidos para la inversión en vivienda habitual.

1. Se aplicará una deducción del 100% en la cuota del impuesto sobre actos jurídicos documentados en la modalidad de documentos notariales a las escrituras de créditos hipotecarios que recojan las operaciones a que se refieren los artículos 7 y 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios y siempre que se trate de créditos concedidos para la inversión en vivienda habitual. Este

beneficio fiscal se aplicará en los mismos términos y condiciones que los reconocidos para los préstamos hipotecarios en dichos artículos.

2. Se aplicará una deducción del 100% en la cuota del impuesto sobre actos jurídicos documentados en la modalidad gradual de actos jurídicos documentados a las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos o créditos hipotecarios concedidos para la inversión en vivienda habitual, pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y la modificación se refiera al método o sistema de amortización y a cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo o crédito.

Cinco. Deducción en las adquisiciones de local de negocios para la constitución de una empresa o negocio profesional.

1. Se establece una deducción del 100%, con un límite de 1.500 euros, en la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, para el supuesto de primeras copias de escrituras notariales que documenten la adquisición de locales de negocio, siempre que el adquirente destine el local a la constitución de una empresa o negocio profesional.

Por constitución de una empresa o negocio profesional se entenderá el inicio del ejercicio de una actividad económica por una persona física o por medio de una entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, general tributaria, o la constitución de cualquier forma de sociedad que tenga por objeto la realización de una actividad económica, siempre que el número de socios o partícipes no sea superior a cinco.

A los efectos de la aplicación de la deducción, se entenderá producida la constitución cuando se causase alta por primera vez en el censo de empresarios, profesionales y retenedores como consecuencia de lo establecido en el artículo 3.2.a) del Real decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria. En el caso de personas jurídicas societarias o entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, general tributaria, los socios o partícipes deben ser personas físicas que no estén o estuviesen con anterioridad de alta en el citado censo.

Para determinar si existe actividad económica y si el local está afecto a una actividad económica se estará a lo dispuesto en el impuesto sobre la renta de las personas físicas, sin que sea de aplicación en ningún caso a la actividad de arrendamiento de inmuebles ni cuando la actividad principal sea la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.8.º.Dos.a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio.

2. Para la aplicación de la deducción han de cumplirse los siguientes requisitos:

a) La adquisición del inmueble ha de formalizarse en escritura pública, en la que se exprese la voluntad de que se destine a la realización de una actividad económica. No se podrá aplicar la deducción si esta declaración no consta en documento público, ni tampoco en caso de que se hagan rectificaciones del documento con el fin de subsanar su omisión, salvo que se hagan dentro del periodo voluntario de autoliquidación del impuesto.

b) La constitución de la empresa o negocio profesional debe producirse en el plazo de seis meses anteriores o posteriores a la fecha de la escritura de adquisición del inmueble.

c) El centro principal de gestión de la empresa o negocio profesional, o el domicilio fiscal de la entidad, debe encontrarse ubicado en Galicia y mantenerse durante los tres años siguientes a la fecha de devengo del impuesto.

d) Durante el mismo plazo deberán mantenerse la actividad económica y el nivel de inversión que se tome como base de la deducción.

3. En el supuesto de haberse acogido a las reducciones contempladas en los artículos 7.Ocho u 8.Ocho de este texto refundido, la deducción se aplicará a la cuota resultante de aminorar la base liquidable en la cuantía del importe de la base de las reducciones.

4. Cuando más de un contribuyente tenga derecho a la aplicación de esta deducción respecto al mismo local de negocios, la deducción se aplicará de forma conjunta, sin

perjuicio de la imputación a cada contribuyente de la parte proporcional correspondiente a su porcentaje de participación en la adquisición.

5. El incumplimiento de los requisitos y de las condiciones establecidas lleva aparejada la pérdida del beneficio fiscal, y el contribuyente deberá ingresar la cantidad derivada del beneficio fiscal junto con los intereses de demora. A estos efectos, el sujeto pasivo deberá practicar la correspondiente autoliquidación y presentarla en el plazo reglamentariamente establecido.

Seis. Deducción en la constitución y modificación de préstamos o créditos hipotecarios y operaciones de arrendamiento financiero, concedidos para la financiación de las adquisiciones de local de negocios para la constitución de una empresa o negocio profesional.

Se establece una deducción del 100 %, con un límite de 1.500 euros, en la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, para el supuesto de primeras copias de escrituras notariales que documenten la constitución o modificación de préstamos o créditos hipotecarios destinados a financiar la adquisición de locales de negocio, beneficiada por la deducción señalada en el apartado Siete anterior.

Esta misma deducción, y con el mismo límite, se aplicará a la constitución o modificación de contratos de arrendamiento financiero a que se refiere el apartado 1 de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito, destinados a financiar locales de negocio, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el apartado Siete anterior referidos a la constitución de la empresa o negocio y su mantenimiento, ubicación, plazos y afectación del bien. A estos efectos, para el plazo a que se refiere el apartado 2.b), se tomará como referencia la fecha del contrato de arrendamiento financiero.

Siete. Deducción aplicable a las agregaciones, agrupaciones y segregaciones para posterior agregación o agrupación de fincas que contengan suelo rústico.

1. A las agregaciones y agrupaciones de fincas que contengan suelo rústico se les aplicará una deducción del 100 % en la cuota correspondiente al gravamen gradual sobre actos jurídicos documentados, documentos notariales, que recaiga sobre dicho suelo. A estos efectos se entenderá como suelo rústico el definido como tal en el artículo 31 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

En caso de que sobre el suelo rústico exista una construcción que no esté afecta a una explotación agraria en funcionamiento, la deducción no se extenderá a la parte de la cuota que se corresponda con el valor en la base liquidable de dicha construcción y del suelo sobre el que se asienta, salvo que se trate de agrupaciones de fincas rústicas que se lleven a cabo, para su incorporación, en el plazo máximo de un año desde la fecha de devengo, a polígonos agroforestales, proyectos de aldeas modelo o agrupaciones de gestión conjunta previstos en la Ley 11/2021, de 14 de mayo, de recuperación de la tierra agraria de Galicia, o que ya estén adheridas a alguno de estos instrumentos, en cuyo caso la deducción sí comprenderá el valor de las construcciones que existan sobre las fincas y del suelo sobre el que se asienten.

2. La deducción regulada en el número 1 de este apartado será, asimismo, aplicable, con las mismas condiciones, a las segregaciones de fincas que contengan suelo rústico cuando dicha segregación tenga por finalidad una agregación o agrupación de fincas de suelo rústico posterior que se vaya a realizar en los mismos términos que se establecen en el número 1 de este apartado. Esta condición se entenderá cumplida solamente cuando en la misma escritura pública de segregación o en una escritura pública de la misma fecha se otorgue la agregación o agrupación de fincas que incluya alguna de las fincas segregadas.

3. En caso de incumplimiento de los requisitos exigidos en los números anteriores para la aplicación de esta deducción, la persona beneficiaria deberá ingresar el importe del beneficio disfrutado y los intereses de demora, mediante la presentación de una autoliquidación complementaria, en el plazo de un mes desde el incumplimiento de la condición.

Ocho. Deducción por adquisición de vivienda habitual y por constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación, por personas con discapacidad, familias numerosas, menores de 36 años y víctimas de violencia de género en áreas rurales.

Los contribuyentes que tengan derecho a aplicar los tipos de gravamen reducidos regulados en los apartados Tres, Cuatro, Cinco y Ocho del artículo 15 tendrán derecho a una deducción en la cuota del 100 % siempre que la vivienda se encuentre en alguna de las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales. A estos efectos, una orden de la consejería competente en materia de hacienda determinará las parroquias que tengan esta consideración.

Nueve. Deducción para la promoción de suelo industrial.

Tendrán derecho a una deducción del 100 % en la cuota:

a) Las ventas de suelo público empresarial realizadas por entidades instrumentales del sector público que tengan entre sus funciones u objeto social la promoción de dicho suelo. Asimismo, también gozarán de deducción la constitución de condiciones resolutorias, derechos de adquisición preferente u otras garantías pactadas en favor de dichas entidades transmitentes para garantizar las obligaciones de edificar, implantar actividad u otras que se impongan al adquirente, derivadas de las ventas.

b) Las compras de suelo para la promoción de suelo industrial realizadas por entidades instrumentales del sector público que tengan entre sus funciones u objeto social dicha finalidad.

c) Los actos de agrupación, agregación, segregación y división que se efectúen sobre el suelo empresarial por parte de las entidades instrumentales del sector público que tengan entre sus funciones u objeto social la promoción de dicho suelo.

d) Los actos de agrupación, agregación, segregación y división efectuados sobre el suelo empresarial por los sujetos pasivos que tengan derecho al beneficio fiscal previsto en la letra a). Estas operaciones deberán realizarse en el plazo máximo de tres años desde la adquisición.

Diez. Beneficios fiscales en los documentos notariales en que se formalice la adquisición onerosa, agrupación, división, segregación, declaración de obra nueva y división horizontal de inmuebles

1. Se establece una deducción en la cuota del 100 % correspondiente al gravamen gradual sobre actos jurídicos documentados, documentos notariales, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, a los documentos notariales en que se formalice la adquisición onerosa, agrupación, división, segregación, declaración de obra nueva y división horizontal de inmuebles que se encuentren en alguna de las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales a que se refiere el apartado ocho de este artículo, y que se afecten como inmovilizado material a una actividad económica, cuando concurran las circunstancias previstas en el apartado nueve.1 del artículo 16 de esta norma.

2. La deducción en la cuota será del 50 % cuando los documentos notariales formalizados a que se refiere el número anterior afecten a inmuebles que se encuentren en las parroquias que no tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales a que se refiere el apartado ocho de este artículo, y que se afecten como inmovilizado material a una actividad económica cuando concurran las circunstancias previstas en el apartado nueve.1 del artículo 16 de esta norma.

3. A los efectos de la aplicación de las deducciones previstas en este apartado, los plazos para el cumplimiento de los requisitos del número nueve.1 del artículo 16 comenzarán a contar desde el devengo del tributo. En caso de que esta deducción pudiere afectar a varios hechos imponibles y entre el primero y el último año que le sea aplicable esta deducción medie un período inferior a dos años, los plazos comenzarán a contarse a partir del último hecho imponible realizado dentro de dicho período de dos años.

4. El incumplimiento de los requisitos y de las condiciones establecidas conlleva la pérdida del beneficio fiscal, y el contribuyente deberá ingresar la cantidad derivada del beneficio fiscal junto con los intereses de demora. A estos efectos, el sujeto pasivo deberá

practicar la correspondiente autoliquidación y presentarla en el plazo de un mes, a contar desde el momento en que se incumplan los requisitos.

Once. Deducción aplicable en supuestos de transmisión de elementos afectos a explotaciones agrarias.

Se aplicará una deducción del 100 % de la cuota del impuesto que pueda devengarse como consecuencia de las transmisiones inter vivos del pleno dominio o del usufructo de elementos afectos a una explotación agraria, ya sea como consecuencia de su transmisión individualizada o con ocasión de la transmisión inter vivos del pleno dominio o del usufructo de una explotación agraria en su integridad.

La aplicación de esta deducción quedará condicionada a la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) Que los elementos adquiridos se mantengan afectos a la explotación agraria durante un plazo de cinco años desde su adquisición, bien directamente por parte del adquirente, salvo que este fallezca dentro de este plazo, o bien por parte de aquellas personas a las que el adquirente les haya transmitido los elementos en virtud de un pacto sucesorio, antes de la finalización de ese plazo de cinco años. El titular de la explotación durante este plazo de mantenimiento debe tener la condición de persona agricultora profesional o persona silvicultora activa.

b) Que en el seno de la explotación agraria de la que proceden los elementos adquiridos se hayan venido realizando, efectivamente, actividades agrarias durante un período superior a los dos años anteriores al devengo del impuesto.

Esta deducción resultará incompatible, para el mismo negocio jurídico, con la prevista en el número dos.

Doce. Deducción aplicable a la constitución o transmisión de derechos reales sobre inmuebles que sean necesarios para la implantación de instalaciones o infraestructuras para la producción de energías renovables en áreas empresariales.

Se aplicará una deducción del 100 % de la cuota del impuesto que pueda devengarse a consecuencia de la constitución o transmisión de derechos reales sobre inmuebles que sean necesarios para la implantación de instalaciones o infraestructuras para la producción de energías renovables, en régimen de autoconsumo individual, y que tengan por finalidad el suministro de energía a las empresas ubicadas dentro del ámbito de las áreas empresariales de la Comunidad Autónoma de Galicia, así como de estas en su conjunto.

Se entiende por energías renovables aquellas a las que se refiere la Directiva (UE) 2018/2001 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, relativa al fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables.

Trece. Deducción aplicable en las operaciones de vivienda protegida de promoción pública.

Tendrán derecho a una deducción del 100 % en la cuota las siguientes operaciones, siempre que sean realizadas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o por las entidades participadas mayoritariamente por el sector público autonómico:

a) Las adquisiciones de suelo residencial o de suelo para la promoción de suelo residencial con destino a vivienda protegida de promoción pública.

b) Los actos de agrupación, agregación, segregación y división que se efectúen sobre el suelo residencial.

c) La declaración de obra nueva o la división horizontal de edificios de viviendas protegidas de promoción pública.

d) Las ventas de suelo público residencial, así como la constitución y cancelación de condiciones resolutorias, derechos de adquisición preferente u otras garantías pactadas en favor de dichas entidades transmitentes para garantizar las obligaciones de promoción y cualificación y destino de las viviendas protegidas u otras que se impongan al adquirente, derivadas de las ventas.

e) La constitución de préstamos hipotecarios destinados a financiar la construcción y adquisición de viviendas protegidas de promoción pública promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o por las entidades participadas mayoritariamente por el sector

público autonómico, así como para la subrogación de las personas adquirentes en el préstamo promotor suscrito por las citadas entidades, siempre que los préstamos tengan tipos de interés efectivos mejorados respecto al mercado.

CAPÍTULO V

Impuesto sobre hidrocarburos

[. . .]

CAPÍTULO VI

Tasas fiscales sobre el juego

[. . .]

TÍTULO III

Disposiciones formales y procedimentales

CAPÍTULO I

Obligaciones formales y normas procedimentales

Sección 1.ª Normas relativas al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y al impuesto sobre sucesiones y donaciones

Artículo 21. *Presentación de declaraciones.*

1. Sin perjuicio de que la persona titular de la consejería competente en materia de hacienda autorice su ingreso en entidades colaboradoras, las declaraciones o declaraciones-liquidaciones deberán presentarse directamente en los servicios de gestión tributaria de las jefaturas territoriales de la consejería competente en materia de hacienda o en las oficinas liquidadoras de distrito hipotecario que, a cargo de registradores de la propiedad, tienen encomendadas todas o algunas de las funciones relativas a la aplicación de estos impuestos.

2. La persona titular de la consejería competente en materia de hacienda podrá autorizar la presentación de las citadas declaraciones o declaraciones-liquidaciones por vía telemática, así como celebrar acuerdos con otras administraciones públicas o con entidades, instituciones y organismos a los que se refiere el artículo 92 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, para hacer efectiva la colaboración social en la presentación e ingreso de las citadas declaraciones o declaraciones-liquidaciones mediante la utilización de las técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos. Mediante orden se determinarán los supuestos y condiciones en los que los obligados tributarios deberán presentar por medios telemáticos sus declaraciones, declaraciones-liquidaciones o cualquier otro documento con trascendencia tributaria.

3. Al objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los contribuyentes, la consejería competente en materia de hacienda, en el ámbito de sus competencias, facilitará e impulsará la presentación telemática de las escrituras públicas, y desarrollará los instrumentos jurídicos, las técnicas y los medios electrónicos, informáticos y telemáticos necesarios para tal fin.

4. Las declaraciones o declaraciones–liquidaciones se presentarán en la forma, lugar y plazos y con la documentación que se determine mediante orden de la consejería competente en materia de hacienda.

Artículo 22. *Acreditación de la presentación y pago.*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 61.3 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las comunidades autónomas de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, así como en los artículos 254 y 256 de la Ley hipotecaria, 122 del Real Decreto

828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, y 100 del Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre sucesiones y donaciones, los justificantes que acreditan la presentación y pago de estos impuestos serán los que se determinen por orden de la consellería competente en materia de hacienda en desarrollo específico de esta norma.

Artículo 23. *Beneficios fiscales no aplicables de oficio.*

Uno. Los beneficios fiscales que dependan del cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito en un momento posterior al devengo no se aplicarán de oficio, habiendo de solicitarse expresamente por el contribuyente en el periodo reglamentario de presentación de la declaración del impuesto, practicándose dichos beneficios fiscales en la correspondiente autoliquidación.

En el caso de declaración extemporánea sin requerimiento previo, la solicitud deberá realizarse en la presentación de la declaración, practicándose dichos beneficios fiscales en la correspondiente autoliquidación.

En el supuesto de que en la autoliquidación presentada no se hubiesen aplicado los citados beneficios fiscales, no podrá rectificarse con posterioridad en cuanto a la aplicación del beneficio fiscal, salvo que la solicitud de rectificación se hubiese presentado en el periodo reglamentario de declaración.

La ausencia de solicitud del beneficio fiscal dentro del plazo reglamentario de declaración o su no aplicación en la autoliquidación se entenderá como una renuncia a la aplicación del mismo.

Dos. En caso de incumplimiento de los requisitos que hayan de cumplirse con posterioridad al devengo del impuesto, deberá ingresarse la cantidad derivada del beneficio fiscal junto con los intereses de demora. A estos efectos, el sujeto pasivo deberá practicar la correspondiente autoliquidación y presentarla en el plazo señalado en la norma que regula el beneficio fiscal, a computar desde el momento en que se incumplieran los requisitos. Cuando la norma que regula el beneficio fiscal no establezca un plazo, el ingreso y presentación de la autoliquidación se hará dentro del plazo reglamentario de declaración establecido en las normas reguladoras de cada tributo.

Artículo 24. *Aplazamientos y fraccionamientos.*

Los órganos competentes para acordar los aplazamientos y fraccionamientos a que se refieren los artículos 38 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones y 113 del Reglamento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 mayo, serán aquellos que tengan atribuida la competencia para acordar los aplazamientos y fraccionamientos previstos en el Reglamento general de recaudación. Estos aplazamientos y fraccionamientos deberán solicitarse en el plazo de presentación de la autoliquidación.

Artículo 25. *Procedimiento para la aplicación de presunciones en el impuesto sobre sucesiones y donaciones.*

El procedimiento para la aplicación de las presunciones señaladas en el artículo 11 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones, será el establecido en el apartado 3 del artículo 4 de la misma ley.

Artículo 26. *Valoración previa de bienes inmuebles.*

1. Para el ejercicio del derecho reconocido en el artículo 90 de la Ley general tributaria, y siempre que no se solicitase la valoración a través de la página web de la consellería competente en materia de hacienda, deberá abonarse, en su caso, la tasa correspondiente y presentar el justificante del pago de la misma junto con la solicitud de valoración.

2. Los sujetos pasivos que hubiesen solicitado valoración previa al amparo del artículo 90 de la Ley general tributaria, pagada la tasa correspondiente y presentada la valoración junto con la declaración del impuesto, podrán deducir de la cuota tributaria el importe satisfecho por la tasa.

3. Las solicitudes de valoraciones previas de bienes inmuebles a que se refiere el artículo 90 de la Ley general tributaria que se soliciten empleando medios electrónicos, informáticos o telemáticos, incumpliendo el requisito de identificación previa de las personas o entidades solicitantes, podrán validar dicho requisito y, por lo tanto, se producirá el efecto vinculante, mediante la presentación de la valoración realizada en el plazo de presentación del impuesto.

Artículo 27. *Comprobación de valores.*

Uno. Comprobación de valores. Norma general.

Para efectuar la comprobación de valores, la Administración tributaria podrá utilizar, indistintamente, cualquier medio de los contemplados en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria.

La Comunidad Autónoma de Galicia reconoce eficacia jurídica a los valores establecidos por otra Comunidad Autónoma para los bienes inmuebles situados en su territorio, en virtud de alguno de los medios de valoración incluidos en el artículo 57.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, y podrá aplicar estos valores a los efectos de los impuestos sobre sucesiones y donaciones, sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Dos. Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.

En las comprobaciones de valor de inmuebles por el medio establecido en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, general tributaria, la Administración tributaria podrá aplicar coeficientes multiplicadores que se aprueben y publiquen mediante orden de la consejería competente en materia de hacienda a los valores contenidos en el catastro inmobiliario. Tratándose de otro tipo de bienes, la comprobación de valores podrá referirse directamente a los que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal que determine la Administración tributaria gallega, que podrá declarar el reconocimiento como registro oficial de carácter fiscal de cualquier registro elaborado o asumido como oficial por la Xunta de Galicia que incluya valores de esos bienes, siempre que se aprueben y publiquen mediante orden de la consejería competente en materia de hacienda. En la aplicación de los valores procedentes de estos registros podrá procederse a su actualización mediante los índices de variación de precios publicados por las distintas administraciones públicas o por instituciones especializadas.

Tres. Precios medios de mercado.

1. En las comprobaciones de valor de inmuebles por el medio establecido en el artículo 57.1.c) de la Ley 58/2003, general tributaria, la Administración tributaria aprobará y publicará la metodología empleada en el cálculo, que incluirá las tablas de los propios precios medios resultantes o bien las tablas de los componentes o valores básicos (suelo, construcción y gastos/beneficios), así como de los coeficientes singularizadores. Estos últimos tienen como finalidad adaptar los precios medios a la realidad física del bien a valorar y recogen la variabilidad del valor en función de las características particulares del bien. Esta normativa técnica se aprobará mediante orden de la consejería competente en materia de hacienda.

Las tablas se actualizarán periódicamente conforme a las variaciones del mercado inmobiliario, y podrán adoptarse, para este caso, los índices de variación de precios inmobiliarios publicados por las distintas administraciones públicas o por instituciones especializadas en estadística inmobiliaria.

El proceso de singularización puede hacerse de oficio por la Administración, cuando tenga constancia de la existencia de la singularidad, o por requerimiento del administrado, mediante la indicación de la presencia de esta. En cualquier caso, el órgano liquidador podrá aplicar el correspondiente coeficiente que recoja el hecho singular puesto de manifiesto sin necesidad de intervención de un perito, siempre que el valor del coeficiente esté parametrizado según esta normativa. Será suficiente la motivación de la comprobación de valor que incluya una correcta identificación del bien, una aplicación del precio medio que

corresponda y una adaptación de este al caso concreto a través de los coeficientes singularizadores que determine la normativa técnica señalada en el párrafo primero.

2. Las comprobaciones de valor de los inmuebles a través de precios medios de mercado podrán realizarse de forma automatizada a través de técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 96 de la Ley 58/2003, general tributaria.

Cuatro. Dictamen de peritos de la Administración.

En las comprobaciones de valor de inmuebles por el medio establecido en el artículo 57.1.e) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, el perito, a los efectos de expresar la procedencia y el modo de determinación del módulo unitario básico empleado, podrá tomar como referencia, si decide optar por métodos analíticos de valoración y para los efectos de motivación, los módulos unitarios básicos contenidos, en su caso, en los registros oficiales de carácter fiscal del artículo 27.Dos de este texto refundido, en las tablas de los componentes o valores básicos de precios medios de mercado a que alude la normativa técnica mencionada en el artículo 27.Tres de este texto refundido o bien los establecidos por otra comunidad autónoma para los bienes inmuebles situados en su territorio.

Cinco. **(Anulado)**

Sección 2.ª Tasación pericial contradictoria en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y en el impuesto sobre sucesiones y donaciones

Artículo 28. *Normas generales de la tasación pericial contradictoria.*

1. En los tributos gestionados por la Administración tributaria de la Comunidad Autónoma de Galicia, y en corrección del resultado obtenido en la comprobación de valores, los interesados podrán promover la práctica de la tasación pericial contradictoria mediante solicitud presentada dentro del plazo de la primera reclamación que proceda contra la liquidación efectuada sobre la base de los valores comprobados administrativamente.

Si el interesado estimara que la notificación no contiene expresión suficiente de los datos y motivos tenidos en cuenta para elevar los valores declarados y denunciara la omisión en recurso de reposición o en reclamación económico-administrativa reservándose el derecho a promover tasación pericial contradictoria, el plazo a que se refiere el párrafo anterior se contará desde la fecha de firmeza en vía administrativa del acuerdo que resuelva el recurso o la reclamación interpuesta.

2. En el supuesto de que la tasación pericial fuera promovida por los transmitentes, el escrito de solicitud deberá presentarse dentro de los quince días siguientes a la notificación separada de los valores resultantes de la comprobación.

3. La presentación de la solicitud de tasación pericial contradictoria, o la reserva del derecho a promoverla a que se refiere el apartado 1, en caso de notificación conjunta de los valores y las liquidaciones que los tuvieran en cuenta, determinará la suspensión del ingreso de las liquidaciones practicadas y de los plazos de reclamación contra las mismas.

4. En el transcurso de los procedimientos de tasación pericial contradictoria acordados por órganos u oficinas dependientes de la consellería competente en materia de hacienda y promovidos contra actos de comprobación de valor, cuando el perito tercero exija que con anterioridad al desempeño de su cometido se haga provisión de fondos por el importe de sus honorarios, los depósitos que corresponden a la Administración e interesado se realizarán en el plazo de diez días en la caja de depósitos de la jefatura territorial de la consellería competente en materia de hacienda en que se tramite la tasación pericial contradictoria.

Artículo 29. *Procedimiento de la tasación pericial contradictoria.*

La tramitación de la tasación pericial contradictoria se ajustará a las siguientes reglas:

1.ª El órgano competente trasladará a los interesados la valoración motivada que figure en el expediente referida al bien objeto de la tasación, cualquiera que fuese el medio de comprobación utilizado de entre los señalados en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de

diciembre, general tributaria, y les concederá un plazo de un mes y diez días para que procedan tanto al nombramiento de un perito, que deberá tener título adecuado a la naturaleza de los bienes y derechos objeto de valoración, y aportar, en el momento del nombramiento, prueba suficiente del título que ostente, como a la emisión de un dictamen debidamente motivado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 160 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento general de las actuaciones y de los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

El perito designado por el contribuyente tendrá a su disposición, en la sede del órgano competente para la tramitación de este procedimiento y en el plazo anteriormente señalado, la relación de bienes y derechos objeto de la tasación pericial contradictoria.

Se entenderá acreditado el título adecuado a la naturaleza del bien objeto de la valoración, y la suficiente motivación, si el informe pericial se presenta visado por el colegio profesional correspondiente.

2.ª Transcurrido el plazo de un mes y diez días sin hacer la designación de perito, con la acreditación suficiente del título que ostenta, o sin emitir el dictamen pericial suficientemente motivado, se considerará que desiste de su derecho a promover la tasación pericial contradictoria, se dará por finalizado el procedimiento y se entenderá la conformidad del interesado con el valor comprobado. En este caso, se confirmará la liquidación inicial, con los correspondientes intereses de demora, y no podrá promover una nueva tasación pericial contradictoria.

3.ª Si la diferencia entre el valor comprobado por la Administración y la tasación practicada por el perito designado por el obligado tributario, considerada en valores absolutos, es igual o inferior a 120.000 euros y al 10 por 100 de dicha tasación, esta última servirá de base para la liquidación si fuera mayor que el valor declarado, o este valor en caso contrario. La liquidación que se gire llevará los correspondientes intereses de demora. En este supuesto se dará por finalizado el procedimiento, no pudiendo efectuar con respecto al mismo hecho imponible nueva comprobación de valores la Administración tributaria sobre los mismos bienes y derechos.

4.ª Si la diferencia señalada en el apartado anterior es superior, habrá de designarse a un perito tercero con arreglo al siguiente procedimiento:

a) Cada jefatura territorial de la consellería competente en materia de hacienda solicitará en el mes de enero de cada año a los distintos colegios, asociaciones o corporaciones profesionales legalmente reconocidos el envío de una lista de colegiados o asociados que tengan centralizada la gestión administrativa y la dirección de sus actividades en el ámbito territorial de la jefatura correspondiente, y que estén dispuestos a actuar como peritos terceros, que se agruparán por orden alfabético en diferentes listas teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes y derechos a valorar. Elegido por sorteo público uno de cada lista, las designaciones se efectuarán por orden correlativo. Cuando no exista colegio, asociación o corporación profesional competente por la naturaleza de los bienes o derechos a valorar o profesionales dispuestos a actuar como peritos terceros, podrá solicitarse al Banco de España la designación de una sociedad de tasación inscrita en el correspondiente registro oficial.

Será necesaria la aceptación expresa por el perito elegido por sorteo, en un plazo de cinco días desde la comunicación de su propuesta de designación. La Administración tributaria competente podrá establecer honorarios estandarizados para los peritos terceros que hayan de ser designados. Dicha aceptación determinará, asimismo, la aceptación de los honorarios aprobados por la Administración.

b) Realizada la designación, se remitirá a la persona o entidad designada la relación de bienes y derechos objeto de la valoración y la copia tanto de la valoración de la Administración como de la efectuada por el perito designado por el obligado tributario, para que en el plazo de un mes, a contar a partir del día siguiente de la entrega, proceda a confirmar alguna de ellas o realice una nueva valoración, que será definitiva. La nueva valoración que se realice deberá estar suficientemente motivada de acuerdo con lo establecido en el artículo 160 del Real decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de

aplicación de los tributos. En el supuesto de que confirme alguna de las valoraciones, deberá motivar suficientemente las razones por las que confirma una y rechaza la otra.

En caso de que el perito tercero no emita la valoración o no confirme alguna de las propuestas, en el plazo establecido en el párrafo anterior, se podrá dejar sin efecto su designación, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten exigibles por la falta de emisión del dictamen en plazo. En caso de que se deje sin efecto la designación, deberá notificarse esta circunstancia al perito tercero y al obligado tributario, y se procederá, en su caso, a la liberación de los depósitos de sus honorarios y al nombramiento de otro perito tercero por orden correlativo.

La renuncia del perito tercero o la falta de presentación en plazo impedirán su designación en el ejercicio corriente y en los dos posteriores a este.

En caso de que la valoración o la confirmación de una de las valoraciones, realizada por el perito tercero, presente defectos de motivación y que tal circunstancia sea apreciada por el órgano competente para la tramitación de este procedimiento, o en vía de recurso por un órgano administrativo o judicial, la Administración tributaria procederá o bien a la remisión de la documentación para la realización de una nueva valoración al mismo perito o bien al nombramiento de uno nuevo, de acuerdo con el procedimiento y los plazos señalados en este artículo. En el primer supuesto, no procederá la realización de un nuevo depósito ni de un nuevo pago de honorarios. En el segundo caso, procederá la devolución por el perito de los honorarios satisfechos, junto con el interés legal vigente, en el período que medie desde la fecha del pago de los honorarios hasta la fecha de su devolución.

Se entenderá suficientemente motivado el informe pericial si se presenta visado por el colegio profesional correspondiente.

c) Los honorarios del perito del obligado tributario serán satisfechos por éste. Cuando la diferencia entre la tasación practicada por el perito tercero y el valor declarado, considerada en valores absolutos, supere el 20 por 100 del valor declarado, los gastos del tercer perito serán abonados por el obligado tributario y, en caso contrario, correrán a cargo de la Administración. En este supuesto, aquél tendrá derecho a ser reintegrado de los gastos ocasionados por el depósito a que se refiere el párrafo siguiente.

El perito tercero podrá exigir que, previamente al desempeño de su cometido, se haga provisión de importe de sus honorarios mediante depósito en la caja de depósitos de la jefatura territorial de la consellería competente en materia de hacienda en la que se tramite la tasación pericial contradictoria, en el plazo de diez días. La falta de depósito por cualquiera de las partes supondrá la aceptación de la valoración realizada por el perito de la otra, cualquiera que fuese la diferencia entre ambas valoraciones, dándose por finalizado el procedimiento. La liquidación que se dicte tomará la valoración que corresponda, no pudiendo promoverse nuevamente la tasación pericial contradictoria por parte del obligado tributario o, en su caso, no pudiendo efectuar una nueva comprobación de valor la Administración tributaria sobre los mismos bienes o derechos.

Entregada en la Administración tributaria competente la valoración por el perito tercero, se comunicará al obligado tributario, concediéndosele un plazo de quince días para justificar el pago de los honorarios a su cargo. En su caso, se autorizará la disposición de la provisión de los honorarios depositados.

5.ª La valoración del perito tercero servirá de base a la liquidación que proceda con los límites del valor declarado y el valor comprobado inicialmente por la Administración tributaria.

6.ª Una vez finalizado el procedimiento, la Administración tributaria competente notificará en el plazo de un mes la liquidación que corresponda a la valoración que haya de tomarse como base en cada caso, así como la de los intereses de demora que correspondan.

El incumplimiento del plazo a que se refiere el párrafo anterior determinará que no se exijan intereses de demora desde que se produzca dicho incumplimiento.

Con la notificación de la liquidación se iniciará el plazo previsto en el artículo 62.2.º de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, para que el ingreso sea efectuado, así como el cómputo del plazo para interponer el recurso o reclamación económico-administrativa contra la liquidación en caso de que dicho plazo fuera suspendido por la presentación de la solicitud de tasación pericial contradictoria.

Sección 3.ª Normas de aplicación de los tributos cedidos sobre el juego

[. . .]

CAPÍTULO II

Obligaciones formales

Artículo 32. *Obligaciones formales de los notarios.*

Uno. El cumplimiento de las obligaciones formales de los notarios, recogidas en el artículo 32.2 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones, y en el artículo 52 del Real decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, se realizará en el formato y plazos que determine la consejería competente en materia de hacienda. La remisión de esa información podrá realizarse también mediante transmisión por vía telemática en las condiciones y diseño que apruebe dicha consejería.

Dos. Con el fin de facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los contribuyentes y el acceso telemático de los documentos a los registros públicos, los notarios destinados en la Comunidad Autónoma de Galicia, en colaboración con el Consejo General del Notariado, le remitirán por vía telemática a la consejería competente en materia de hacienda una declaración informativa notarial comprensiva de los elementos básicos de la escritura y confeccionada con los datos existentes en el índice único informatizado notarial al que se refiere el artículo 17 de la Ley del notariado, de 28 de mayo de 1862. La declaración informativa notarial o ficha notarial deberá reproducir fielmente los elementos básicos de la escritura, sobre todo aquellos que tengan relevancia a efectos tributarios, y el notario velará por la más estricta veracidad de la ficha, así como por su correspondencia con los documentos públicos autorizados e intervenidos, y será responsable de cualquier discrepancia que exista entre aquella y estos. También deberá remitir, a solicitud de la consejería competente en materia de hacienda, copia electrónica de estas fichas, de conformidad con lo dispuesto en la legislación notarial.

La ficha resumen notarial sustituirá al documento notarial en los supuestos que determine por orden la consejería competente en materia de hacienda, que, además, establecerá los procedimientos, estructura y plazos en los que debe ser remitida la información.

Tres. Con el fin de facilitar el debido control del cumplimiento de las obligaciones tributarias de los sujetos pasivos de los tributos sobre el juego, los notarios destinados en la Comunidad Autónoma de Galicia, en colaboración con el Consejo General del Notariado, deberán remitir por vía telemática a la consejería competente en materia de hacienda una declaración informativa notarial comprensiva de los elementos que tengan relevancia a efectos tributarios de las bases de todos los juegos, concursos o sorteos que sean depositadas ante ellos y que tengan como ámbito territorial máximo la Comunidad Autónoma de Galicia, así como la resolución de los mismos. El notario velará por la más estricta veracidad de la ficha, así como por su correspondencia con las bases, con la información o con los documentos públicos depositados ante ellos, y será responsable de cualquier discrepancia que exista entre aquella y estos. También deberán remitir, por solicitud de la consejería competente en materia de hacienda, copia electrónica de estas fichas, de conformidad con lo dispuesto en la legislación notarial.

La consejería competente en materia de hacienda establecerá los procedimientos, estructura, formato, plazos y condiciones en los que debe ser remitida la información.

Artículo 33. *Obligaciones formales de los registradores de la propiedad inmobiliaria y mercantil.*

Los registradores de la propiedad inmobiliaria y mercantiles con destino en la Comunidad Autónoma de Galicia estarán obligados a remitir trimestralmente a la consellería competente en materia de hacienda una relación de los documentos conteniendo actos o contratos sujetos al impuesto sobre sucesiones y donaciones o al impuesto sobre transmisiones

patrimoniales y actos jurídicos documentados que se presenten a inscripción en sus registros, cuando el pago de dichos tributos o la presentación de la declaración tributaria se realizara en una comunidad autónoma distinta a esta.

La consellería competente en materia de hacienda determinará el contenido de la información a remitir, los modelos de declaración y plazos de presentación, así como las condiciones en que la presentación mediante soporte legible por ordenador o mediante transmisión por vía telemática será obligatoria.

[. . .]

Disposición adicional única. *Terminología.*

Las referencias que se realizan en este texto refundido a "persona discapacitada", "personas discapacitadas" y "sujetos pasivos discapacitados" se entenderán realizadas a "persona con discapacidad", "personas con discapacidad" y "sujetos pasivos con discapacidad".

Disposición transitoria primera. *Plazo de mantenimiento de las adquisiciones mortis causa de la vivienda habitual del causante.*

En aquellos casos en los que se estuviese disfrutando de la reducción por adquisición de vivienda habitual del causante en el impuesto sobre sucesiones el 1 de septiembre de 2008, y no se hubiese incumplido el requisito de permanencia de diez años, el plazo de mantenimiento de la adquisición será de cinco años desde el devengo del impuesto.

Disposición transitoria segunda. *Aplicación de la normativa procedimental.*

A la entrada en vigor del presente texto refundido, y en tanto no sean aprobados los desarrollos reglamentarios, serán de aplicación las normas reglamentarias vigentes en todo aquello que no se oponga o contradiga al mismo.

Disposición transitoria tercera. *Régimen aplicable al impuesto sobre el patrimonio durante la vigencia del impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas.*

Mientras resulte de aplicación el impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas, creado por el artículo 3 de la Ley 38/2022, de 27 de diciembre, para el establecimiento de gravámenes temporales energético y de entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito y por la que se crea el impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas, y se modifican determinadas normas tributarias, queda suspendida la vigencia de los artículos 13 bis y 13 quater, relativos al impuesto sobre el patrimonio, siendo aplicable en su lugar durante dicho período el siguiente régimen:

Uno. La base liquidable del impuesto se gravará a los tipos de la siguiente escala:

Tarifa			
Base liquidable Hasta euros	**Cuota íntegra Euros**	**Resto de base liquidable Hasta euros**	**Tipo aplicable Porcentaje**
0,00	0,00	167.129,45	0,20
167.129,45	334,26	167.123,43	0,30
334.252,88	835,63	334.246,87	0,50
668.499,75	2.506,86	668.499,76	0,90
1.336.999,51	8.523,36	1.336.999,50	1,30
2.673.999,01	25.904,35	2.673.999,02	1,70
5.347.998,03	71.362,33	5.347.998,03	2,10
10.695.996,06	183.670,29	En adelante	3,50

Dos. Sobre la cuota íntegra del impuesto se aplicará una bonificación del 50 % de su importe. Esta deducción se reducirá en el importe a pagar que derive de la aplicación de la normativa del impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas para el mismo ejercicio, sin que el resultado pueda ser negativo.

En caso de que, como consecuencia de esta reducción, se agotase el importe de esta bonificación, se reducirán en la cuantía necesaria las otras deducciones autonómicas que resulten de aplicación, sin que el resultado pueda ser negativo.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

La Xunta de Galicia dictará cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo reglamentario del presente texto refundido, y autorizará a la consejería competente en materia de hacienda para aprobar las disposiciones que sean precisas para su aplicación.

Disposición final segunda. *Leyes de presupuestos.*

Las leyes de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia podrán modificar las disposiciones contenidas en este texto refundido.

Disposición final tercera. *Vigencia temporal de determinados beneficios fiscales.*

Los tipos de gravamen previstos en los apartados Tres, para el supuesto descrito en su epígrafe 1.b), Cinco y Seis del artículo 14, y en los apartados tres, para el supuesto descrito en su epígrafe 1.b), y Seis del artículo 15 serán de aplicación hasta el 31 de diciembre de 2011. Este plazo podrá ser prorrogado por las leyes de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma.

§ 19

Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 241, de 17 de diciembre de 2014
«BOE» núm. 60, de 11 de marzo de 2015
Última modificación: 29 de enero de 2021
Referencia: BOE-A-2015-2604

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1

La mejora de la calidad de vida de toda la población y, especialmente, de las personas con movilidad reducida ha sido uno de los objetivos fundamentales de la actuación pública por la que fue aprobada la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, posteriormente desarrollada por el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la ley y el Código de accesibilidad. Estas normas establecieron las bases para la supresión de barreras en la edificación, los espacios urbanos, el transporte y la comunicación, y para la promoción de la accesibilidad y la mejora de la calidad de vida y la autonomía de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Esta normativa ha conllevado un importante avance en Galicia, si bien, después de los años que han transcurrido desde su promulgación, es necesario seguir avanzando para conseguir una sociedad inclusiva y accesible que garantice la autonomía de las personas, evite la discriminación y favorezca la igualdad de oportunidades para todos los ciudadanos, especialmente aquellas personas que tengan una discapacidad física, sensorial o intelectual, las personas mayores o las que tengan cualquier otra forma de diversidad que conlleve una dependencia funcional.

La Constitución española, en su artículo 9.2, establece que los poderes públicos promoverán las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas, removerán los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitarán la participación de toda la ciudadanía en la vida política, económica, cultural y social. Por otra parte, en su artículo 49 se establece que los poderes públicos realizarán una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a quienes prestarán la atención especializada que requieran y ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que el título I otorga a todos los ciudadanos. Asimismo, el artículo 4.2 del Estatuto de autonomía de Galicia atribuye a los poderes públicos de Galicia la promoción de las condiciones necesarias para que la libertad e igualdad de los individuos y los grupos en que se integran sean reales y efectivas, removiendo los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud.

Por otra parte, la Ley 13/2008, de 3 de diciembre, de servicios sociales de Galicia, en su artículo 3 establece como uno de los objetivos del Sistema gallego de servicios sociales el

de garantizar la vida independiente y la autonomía de las personas en situación de dependencia.

La Convención de las Naciones Unidas sobre los derechos de las personas con discapacidad, de 13 de diciembre de 2006, ratificada por el Estado español y publicada en el «BOE» el 21 de abril de 2008, establece el compromiso de promover, proteger y asegurar el pleno disfrute de los derechos humanos y libertades fundamentales en condiciones de igualdad por parte de las personas con discapacidad y de promover el respeto a su dignidad inherente. La Convención se convierte en un instrumento, con carácter vinculante, que defiende y garantiza los derechos de las personas con discapacidad en todos los ámbitos de la vida, como son la educación, la salud, el trabajo, la cultura, el ocio y la participación social y económica, y considera la accesibilidad como un elemento transversal de cada uno de los ámbitos.

2

Siguiendo los objetivos de la Convención de las Naciones Unidas, la Unión Europea elaboró la Estrategia europea sobre la discapacidad 2010-2020, con el objetivo de que todas las personas con discapacidad puedan disfrutar de sus derechos y beneficiarse plenamente de su participación en la economía y la sociedad europeas. La Estrategia identifica ocho áreas primordiales de actuación, la primera de las cuales es la accesibilidad a los bienes y servicios, en especial a los servicios públicos, y la utilización de los dispositivos de apoyo a las personas con discapacidad. En consecuencia, la presente ley reconoce expresamente que, en un entorno accesible y sin barreras, las personas con discapacidad mejoran, de forma significativa, sus habilidades y su autonomía, incrementan su participación y autogestión en la vida diaria y social, evitan situaciones de marginación, reducen la dependencia de terceros e incrementan la prevención de dicha dependencia.

Asimismo, se reconoce que la accesibilidad al entorno ofrece oportunidades de mejora, al dotar de condiciones adecuadas a los puestos de trabajo, centros escolares, establecimientos, comercios, espacios culturales, transportes, productos y servicios. Unos mayores niveles de accesibilidad proporcionan más actividad productiva, especialmente de renovación de innovación y diseño, e incrementan al número de usuarios que, sin condiciones favorables, no podrían participar.

La Estrategia europea 2010-2020 señala, asimismo, la conveniencia de regular la accesibilidad en los ámbitos de la comunicación y de la información, y en bienes y servicios, que resultan ser de una gran incidencia en la autonomía de las personas con discapacidades sensoriales y en la posibilidad de participar en igualdad de condiciones que el resto de las personas usuarias de los servicios. La gran evolución de las tecnologías de la información y de la comunicación (TIC) que se ha producido en los últimos años exige una nueva regulación normativa que las contemple, siendo que su presencia en todas las situaciones de la vida diaria es constante, y visto que han sido un elemento esencial para permitir a las personas con discapacidad o con limitaciones en el acceso a la información desarrollar una vida normalizada y poder relacionarse, formarse, trabajar y disfrutar del ocio y la cultura en todos sus aspectos.

El marco legal estatal en materia de accesibilidad se configuró inicialmente a través de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de las personas con discapacidad (Lismi), que sentó las bases para la eliminación de barreras arquitectónicas y de la comunicación y la promoción de la accesibilidad. Se desarrolló, principalmente, a través de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU), dictada al amparo de la competencia exclusiva que se reserva al Estado para garantizar la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, conforme al artículo 149.1.1.º de la Constitución. La presente ley amplía los ámbitos de actuación a las telecomunicaciones y a la sociedad de la información; espacios públicos urbanizados, infraestructuras y edificaciones; transportes; bienes y servicios a disposición del público; y relaciones con las administraciones públicas. La ley se basa en los principios de vida independiente, accesibilidad universal, diseño para todos, diálogo civil y transversalidad. También establece las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, sin perjuicio

de las competencias constitucional y estatutariamente atribuidas a las comunidades autónomas, así como las atribuidas a las corporaciones locales.

A partir de la entrada en vigor de la Ley 51/2003 se produce un amplio desarrollo reglamentario de la normativa sobre accesibilidad, que da lugar a una pluralidad de normas, entre las que cabe destacar las siguientes: el Real Decreto 1414/2006, de 1 de diciembre, por el que se determina la consideración de persona con discapacidad; el Real Decreto 1417/2006, de 1 de diciembre, por el que se establece el sistema arbitral de quejas y reclamaciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad por razón de discapacidad; el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones; la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados; el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código técnico de la edificación, aprobado por el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo; el Real Decreto 1494/2007, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones básicas para el acceso de las personas con discapacidad a las tecnologías, productos y servicios relacionados con la sociedad de la información y medios de comunicación social; el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad; el Real Decreto 1612/2007, de 7 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de voto accesible, y el Real Decreto 422/2011, de 25 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones básicas para la participación en la vida política y en los procesos electorales.

Por otra parte, en relación con el régimen sancionador, la Ley estatal 49/2007, de 26 de diciembre, por la que se establece el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, establece un régimen de infracciones y sanciones, con carácter básico para todo el Estado, respetando los ámbitos de decisión propia que constitucionalmente corresponden al legislador autonómico para la plena garantía y protección de las personas con discapacidad.

Con posterioridad, la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, modificó algunas de las normas relacionadas anteriormente para el cumplimiento de los compromisos adquiridos con la ratificación de la Convención.

En aplicación de lo previsto en la disposición final segunda de la Ley 26/2011, que establece el mandato de refundición, regularización y armonización de las tres leyes citadas con anterioridad, resulta la publicación del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, que responde a las modificaciones experimentadas en estos años en la materia, así como al sustancial cambio del marco normativo de los derechos de las personas con discapacidad.

La presente ley pretende constituir un texto integrador que permita desarrollar, en un cuerpo normativo único, la diversidad de disposiciones de accesibilidad, que unifique, coordine y establezca los criterios de aplicación, ejecución y control, de acuerdo con los criterios de proporcionalidad y ajustes razonables, en el marco de las condiciones establecidas por la legislación básica estatal y las directrices internacionales.

El artículo 27 del Estatuto de autonomía, en sus apartados 3, 7 y 8, atribuye a la Comunidad Autónoma competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, y obras públicas que no tengan la calificación legal de interés general del Estado o cuya ejecución o explotación no afecte a otra comunidad autónoma o provincia, así como ferrocarriles y carreteras no incorporadas a la red del Estado y cuyo itinerario se desarrolle íntegramente en el territorio de la Comunidad Autónoma y, en los mismos términos, el transporte llevado a cabo por estos medios y por cable. Por otro lado, conforme al artículo 34.1 del Estatuto de autonomía de Galicia, en el marco de las normas básicas del Estado, corresponde a la Comunidad Autónoma el

desarrollo legislativo y ejecución del régimen de radiodifusión y televisión, en los términos y casos establecidos en la ley que regule el estatuto jurídico de radio y televisión.

Asimismo, la Comunidad Autónoma tiene competencia exclusiva en materia de asistencia social, según el artículo 27.23 del Estatuto de Autonomía.

La presente Ley de accesibilidad se dicta teniendo en cuenta el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, que contempla en el artículo 23 que el Gobierno, sin perjuicio de las competencias atribuidas a las comunidades autónomas y a las corporaciones locales, regulará unas condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación que garanticen unos mismos niveles de igualdad de oportunidades a todas las personas con discapacidad, señalando que tal regulación será gradual en el tiempo y en el alcance y contenido de las obligaciones impuestas y abarcará todos los ámbitos y áreas de las enumeradas en el artículo 5. El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, se dictó al amparo de la competencia exclusiva del Estado para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, conforme al artículo 149.1.1.º de la Constitución. Por otro lado, la sección 2.ª del capítulo II del título II se dicta al amparo de la competencia del Estado en materia de legislación procesal, conforme al artículo 149.1.6.º de la Constitución.

Por todo lo expuesto, la presente Ley de accesibilidad de Galicia tiene como objetivos conseguir una sociedad inclusiva y accesible que garantice la autonomía de las personas, evite la discriminación y favorezca la igualdad de oportunidades para toda la ciudadanía, especialmente para las personas que tienen discapacidades, en un marco demográfico tendente al incremento de la esperanza de vida y al envejecimiento de la población; disponer de un marco normativo propio, simplificado y eficiente, en materia de accesibilidad, adecuado a las directrices internacionales y estatales, en el ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma de Galicia; y hacer realidad el concepto de accesibilidad y diseño para todos, en los procesos, proyectos, productos y servicios, de modo que se facilite el uso universal, con plena seguridad, del medio físico, evitando gastos posteriores de eliminación de barreras.

3

La presente ley comprende un título preliminar y cuatro títulos, desarrollados en setenta artículos, además de ocho disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales.

El título preliminar establece el objeto de la ley, así como sus principios y definiciones. Este título comprende dos capítulos. En el capítulo I se contemplan el objeto de la ley y los principios en los que se fundamenta, así como las definiciones de conceptos que resultan necesarios para garantizar una interpretación adecuada de la presente ley. El capítulo II se dedica al ámbito de la ley, estableciéndose como novedad el ámbito de la sociedad de la información y de las telecomunicaciones y el acceso a los bienes y servicios de las administraciones públicas.

El título I consta de seis capítulos. En el capítulo I se regulan las barreras arquitectónicas urbanísticas, pormenorizándose los distintos elementos que acompañan la urbanización y los espacios públicos, así como el mobiliario urbano. En el capítulo II se contemplan las disposiciones sobre barreras en la edificación, estableciéndose un régimen diferente cuando se trata de edificios de uso público y de edificios de titularidad privada, residenciales o no residenciales; además, se regulan los requisitos de accesibilidad en caso de viviendas para personas con discapacidad, que se hacen extensivos a todas aquellas viviendas sometidas a algún régimen de ayuda pública. El capítulo III se dedica a las barreras en el transporte público, estableciéndose dos tipos de tarjetas de accesibilidad: la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad, que se concederá a las personas con movilidad reducida, de cara a favorecer el uso y disfrute de los transportes privados; y la tarjeta de accesibilidad de personas usuarias, que se otorgará a las personas con alguna limitación, de cara a favorecer el uso y disfrute de los transportes colectivos. El capítulo IV, referido a las barreras

en la comunicación, contempla la necesidad de hacer accesibles los sistemas de comunicación y de señalización a toda la población. El capítulo V regula el símbolo internacional de accesibilidad, al objeto de identificar el acceso y la posibilidad de uso de espacios, instalaciones y servicios accesibles. Y el capítulo VI aborda la accesibilidad y el diseño para todos en el acceso a los bienes y servicios de las administraciones públicas, así como las relaciones con estas.

El título II contempla las distintas medidas de control que competen tanto a la Administración autonómica como a las administraciones locales y a los distintos colegios profesionales.

El título III, bajo la rúbrica «Régimen sancionador», establece el concepto de infracción, en el que se introduce la definición de infracción continuada, su clasificación en muy graves, graves y leves y las figuras de la reincidencia y reiteración. Se introduce la posibilidad de aplicar circunstancias atenuantes; se regula el tipo de sanciones, entre las cuales se establecen las sanciones accesorias, así como las multas coercitivas como medio de ejecución forzosa, y, además, se establece la actualización de la cuantía de las sanciones, la graduación de las mismas y los sujetos responsables. En lo referente al procedimiento sancionador, se hace una remisión a las normas contenidas en los artículos 134 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, y a sus normas de desarrollo. Cabe destacar la consideración de interesadas de las asociaciones, federaciones y fundaciones relacionadas con el ámbito de la discapacidad. Se regulan de manera concreta el inicio, las actuaciones previas, el archivo de actuaciones, la colaboración entre administraciones públicas en el procedimiento y la posibilidad de adopción de medidas provisionales. Por último, se establecen los plazos de prescripción de las infracciones y sanciones y el cómputo de los mismos.

El título IV se dedica al Consejo Gallego para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras, órgano de participación y consulta en materia de accesibilidad, y a la Comisión Técnica de Accesibilidad, órgano administrativo competente para la tramitación de los expedientes sancionadores derivados de la aplicación de la presente ley y de su normativa de desarrollo, adscritos ambos al departamento de la Administración autonómica competente en materia de atención a las personas con discapacidad.

El anteproyecto de la presente ley fue sometido al preceptivo dictamen del Consejo Económico y Social de Galicia y del Consejo Gallego para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2 del Estatuto de Autonomía de Galicia y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 22 de febrero, reguladora de la Xunta y de su Presidencia, promulgo en nombre del Rey la Ley de accesibilidad.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Objeto, principios y definiciones

Artículo 1. *Objeto.*

La presente ley tiene por objeto garantizar a las personas con discapacidad la igualdad de oportunidades en relación con la accesibilidad universal y el diseño para todos respecto a los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como en relación con los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, de modo que los mismos se hagan comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas, en igualdad de condiciones de seguridad y comodidad y de la manera más autónoma y natural posible.

Artículo 2. *Principios.*

La presente ley se fundamenta en los siguientes principios:

a) Accesibilidad universal.–Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la manera más autónoma y natural posible. Este principio presupone la estrategia de diseño por todas las personas y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que hayan de adoptarse.

b) Diseño para todas las personas.–La actividad por la que se conciben o proyectan, desde el origen, y siempre que sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, dispositivos o herramientas, de tal modo que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni de diseño especializado.

c) Inclusión social.–Es el proceso a través del cual las personas participan plenamente de la sociedad en la que viven y en la vida económica, política y cultural. El concepto de participación se entiende como un proceso a través del cual se tiene control sobre las iniciativas, decisiones y recursos que afectan a la vida social, política, económica y cultural. La inclusión social da lugar a las siguientes actuaciones:

1.º Cambios en el marco legislativo.

2.º Participación de las propias personas con discapacidad y de sus familias o de las organizaciones representativas.

3.º Promoción de habilidades y capacidades del colectivo de personas con discapacidad.

4.º Creación y fortalecimiento de vínculos comunitarios.

5.º Reducción de los factores de vulnerabilidad derivados de la situación de discapacidad.

6.º Estimulación de la innovación y optimización en el aprovechamiento de los recursos.

7.º Prioridad en los objetivos cualitativos sobre los cuantitativos.

8.º Formulación de un enfoque multidimensional e interdisciplinar.

9.º Diseño de respuestas específicas para las necesidades particulares.

10.º Promoción de la implicación al máximo de los siguientes agentes: instituciones, entidades y organizaciones representativas.

d) Igualdad de oportunidades.–Es la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por motivo de o sobre la base de la discapacidad, incluida cualquier distinción, exclusión o restricción que tenga el propósito o el efecto de obstaculizar o dejar sin efecto el reconocimiento, disfrute o ejercicio, en igualdad de condiciones, por parte de las personas con discapacidad, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales en los ámbitos político, económico, social, cultural, civil o de otro tipo. Y se entiende por igualdad de oportunidades la adopción de medidas de acción positiva orientadas a evitar o compensar las desventajas de una persona con discapacidad para participar plenamente en la vida política, económica, cultural y social.

e) Vida independiente.–Es la situación en la que la persona con discapacidad ejerce el poder de decisión sobre su propia existencia y participa activamente en la vida de su comunidad, conforme al derecho al libre desarrollo de la personalidad.

f) Diálogo civil.–Es el principio en virtud del cual las organizaciones representativas de las personas con discapacidad y de sus familias participan, en los términos que establezcan las leyes y demás disposiciones normativas, en la elaboración, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas oficiales que se desarrollen en la esfera de las personas con discapacidad, las cuales garantizarán, en todo caso, el derecho de los niños y niñas con discapacidad a expresar su opinión libremente sobre todas las cuestiones que les afecten y a recibir asistencia adecuada con arreglo a su discapacidad y edad para poder ejercer ese derecho.

g) Normalización.–Es el principio en virtud del cual las personas con discapacidad deben poder llevar una vida normal y acceder a los mismos lugares, ámbitos, bienes y servicios que estén a disposición de cualquier otra persona.

h) Transversalidad de las políticas en materia de discapacidad.–Es el principio en virtud del cual las actuaciones que desarrollan las administraciones públicas no se limitan únicamente a planes, programas y acciones específicos pensados exclusivamente para estas personas, sino que comprenden las políticas y líneas de acción de carácter general en cualquiera de los ámbitos de actuación pública, donde se tendrán en cuenta las necesidades y demandas de las personas con discapacidad.

Artículo 3. *Definiciones.*

A los efectos de la presente ley, se entiende por:

a) Accesibilidad: conjunto de características que tienen que reunir los entornos, procesos, productos y servicios, así como los objetos e instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles y utilizables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

b) Accesible: condición de un entorno, producto o servicio que se ajusta a los requerimientos funcionales, dimensionales, de iluminación y de comunicación que garanticen su utilización autónoma, segura y con comodidad para todas las personas.

c) Ajustes razonables: medidas de adecuación del entorno físico y social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que, de manera eficaz y práctica y sin que supongan una carga desproporcionada, faciliten la accesibilidad o participación de una persona con discapacidad en igualdad de condiciones que el resto de la ciudadanía. Para determinar si una carga es o no proporcionada, se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que suponga su no adopción para las personas con discapacidad, la estructura y características de la persona, entidad u organización que ha de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

d) Barreras: impedimentos, atrancos u obstáculos que limiten el acceso al entorno físico, transporte, productos, servicios, información y comunicaciones. Se distinguen los grupos siguientes:

1.º Barreras arquitectónicas: impedimentos, atrancos u obstáculos físicos que limitan o impiden la interacción de la persona con el entorno.

2.º Barreras en la comunicación: impedimentos para la expresión y recepción de información o mensajes, sea por comunicación directa o a través de los medios de comunicación.

3.º Barreras actitudinales: actitudes u omisiones que, directa o indirectamente, generan una situación discriminatoria al obstaculizar el disfrute de los derechos de la persona con discapacidad en igualdad de condiciones respecto a otra en situación análoga.

e) Diseño para todas las personas: diseño de entornos, productos, servicios, procesos, objetos, instrumentos o herramientas que garanticen que estos pueden ser utilizados por todas las personas en la mayor medida posible, sin necesidad de adaptación. El diseño universal no excluye los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad cuando sean necesarios.

f) Espacios públicos urbanizados: conjunto de espacios peatonales y vehiculares, de paso o estancia, que forman parte del dominio público o están destinados al uso público de forma permanente o temporal.

g) Espacios libres públicos: áreas de uso público no edificadas, diferentes de los itinerarios.

h) Itinerario peatonal: parte del área de uso peatonal destinada específicamente al tránsito de personas, incluidas las zonas compartidas, de forma permanente o temporal, entre estas y los vehículos.

i) Medidas de apoyo: aquellas que actúan como intermediario entre el entorno y la persona con discapacidad, que le permiten mejorar la calidad de vida y/o incrementar la autonomía personal. Se clasifican en:

1.º Productos de apoyo: instrumento o dispositivo que permite a las personas con discapacidad efectuar actividades que sin esta ayuda no podrían hacer o requerirían un gran esfuerzo para su realización.

2.º Apoyo personal: persona preparada para facilitar la comunicación y/o la movilidad de las personas con discapacidad, como un intérprete de signos o un asistente personal.

3.º Apoyo animal: animal adiestrado especialmente para cubrir las necesidades concretas de una persona con discapacidad, como un perro de asistencia.

j) Mobiliario urbano: conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal cuya modificación o traslado no genere modificaciones sustanciales.

k) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación: obras que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, de la volumetría o del conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

l) Obra de nueva construcción: obras de edificación, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

m) Discapacidad: situación que resulta de la interacción entre las personas con deficiencias previsiblemente permanentes y cualquier tipo de barreras que limiten o impidan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones que las demás personas.

Se distinguen los grupos siguientes:

1.º Discapacidad física: discapacidad que dificulta o impide la movilidad o movimiento del cuerpo, o parte del cuerpo, en las actividades básicas de la vida diaria. Se incluyen las discapacidades de origen orgánico.

2.º Discapacidad sensorial: discapacidad que afecta a uno o más sentidos a la vez. En función del sentido afectado, se distingue:

1. Discapacidad visual: ausencia o disminución de la capacidad de ver, que dificulta o impide la realización normal de las tareas visuales y provoca dificultades de interacción entre el sujeto afectado y su entorno. Incluye la ceguera total y la baja visión en sus diferentes grados.

2. Discapacidad auditiva: falta total o parcial para percibir las formas acústicas.

3. Sordoceguera: combinación de discapacidad visual y auditiva, en diferentes grados. Conlleva dificultades para la comunicación, el desplazamiento y el acceso a la información.

3.º Discapacidad intelectual: funcionamiento intelectual inferior a la media de la población, con perturbaciones en el aprendizaje, la maduración y el ajuste social.

4.º Discapacidad mental: discapacidad que padecen las personas afectadas por trastornos cognitivos, de afectividad o de conducta que, por su intensidad o gravedad, presentan necesidades de apoyo psicológico y de socialización.

n) Personas con movilidad reducida: personas que tienen limitada la posibilidad de desplazarse o de interactuar con el entorno con seguridad y autonomía, a causa de una determinada discapacidad física, sensorial o intelectual.

ñ) Transporte público: medios de transporte que pueden ser utilizados por el público en general, sea o no sea mediante el pago de un precio o similar, para poder desplazarse entre dos lugares y que se llevan a cabo por un tercero. La consideración de transporte público incluye tanto material móvil como edificios y/o infraestructuras, ya sean en superficie o subterráneas, al servicio del mismo.

o) Uso residencial de vivienda: uso destinado a satisfacer, con carácter permanente, las necesidades de habitación de las personas mediante la utilización de viviendas.

p) Discriminación directa: situación en que se encuentra una persona con discapacidad cuando es tratada de manera menos favorable que otra en situación análoga por motivo de o por razón de su discapacidad.

q) Discriminación indirecta: existe cuando una disposición legal o reglamentaria, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral o un criterio o práctica, o bien un entorno, producto o servicio, aparentemente neutros, puedan ocasionar una desventaja particular a una persona respecto a otras por motivo de o por razón de

discapacidad, siempre que objetivamente no respondan a una finalidad legítima y que los medios para la consecución de esta finalidad no sean adecuados y necesarios.

r) Discriminación por asociación: existe cuando una persona o grupo en que se integra es objeto de un trato discriminatorio debido a su relación con otra por motivo o por razón de discapacidad.

s) Acoso: es toda conducta no deseada relacionada con la discapacidad de una persona que tenga por objeto o consecuencia atentar contra su dignidad o crear un entorno intimidatorio, hostil, degradante, humillante, ofensivo o segregador.

CAPÍTULO II

Ámbito de aplicación

Artículo 4. *Ámbito de aplicación.*

Están sometidas a las previsiones de la presente ley todas las actuaciones llevadas a cabo en la Comunidad Autónoma de Galicia por entidades públicas o privadas, así como por las personas individuales, en materia de:

a) Espacios públicos urbanizados, infraestructuras y edificación.

b) Transportes.

c) Telecomunicaciones y sociedad de la información.

d) Bienes y servicios a disposición del público y relaciones con las administraciones públicas.

TÍTULO I

Barreras arquitectónicas, en el transporte y en la comunicación. Símbolo internacional de accesibilidad

CAPÍTULO I

Disposiciones sobre las condiciones de accesibilidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Sección 1.ª Características de las urbanizaciones

Artículo 5. *Accesibilidad en espacios públicos urbanizados.*

1. Las vías públicas, parques y demás espacios de uso público habrán de ser proyectados, construidos, restaurados, mantenidos, utilizados y reurbanizados de forma que resulten accesibles para todas las personas. Para ello, los criterios básicos que se establecen en la presente ley, y en su normativa de desarrollo, habrán de ser contemplados en los planes de desarrollo (planes de sectorización, planes parciales, planes especiales y estudios de detalle) o en los planes generales de ordenación, cuando incorporen la ordenación detallada de un ámbito de desarrollo.

2. En zonas urbanas consolidadas, cuando no pudiera cumplirse alguna de dichas condiciones, se formularán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible, para lo cual se requerirá dictamen favorable de la Comisión Técnica de Accesibilidad.

3. En los informes técnicos que se emitan con carácter previo a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento habrá de dejarse constancia expresa, con mención de esta ley, del cumplimiento de los criterios exigidos en la presente ley y en su normativa de desarrollo.

4. Las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbanos, deberán ser adaptados gradualmente, de acuerdo con una orden de prioridades que tendrá en cuenta la mayor eficacia y la concurrencia o el tránsito de personas y las reglas y condiciones previstas

reglamentariamente, y sin perjuicio de los plazos establecidos en la normativa básica estatal de aplicación.

A tal efecto, los entes locales tendrán que elaborar planes estratégicos municipales de accesibilidad con formulación de las actuaciones para adaptar las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público a las normas de accesibilidad. Con esta finalidad, los proyectos de presupuestos de los entes públicos deberán contener, en cada ejercicio presupuestario, las consignaciones específicas para la financiación de estas adaptaciones, dentro de las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 6. *Itinerarios.*

1. Los itinerarios peatonales, como parte del área de uso peatonal destinada específicamente al tránsito de personas, incluyendo las zonas compartidas de modo permanente o temporal entre estas y los vehículos, se diseñarán y realizarán de forma que resulten accesibles a cualquier persona y garanticen un uso no discriminatorio.

2. A estos efectos, se establecerán reglamentariamente los diferentes parámetros y características que aquellos deben tener para ser considerados accesibles y habrán de contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos, sin perjuicio de que existan mayores exigencias contenidas en otras normas de obligado cumplimiento:

a) Anchura mínima libre de obstáculos.
b) Pendiente máxima longitudinal.
c) Pendiente máxima transversal.
d) Dimensión de vados e isletas.
e) Dimensiones de pasos de peatones.
f) Dimensiones y características de escaleras y rampas destinadas a salvar desniveles.
g) Limitaciones a los vehículos, especialmente a los motorizados.
h) Nivel mínimo de iluminación.
i) Características del pavimento.
j) Condiciones de comunicación y señalización.

Artículo 7. *Parques, jardines y espacios libres públicos.*

1. Los parques, jardines y demás espacios libres de uso público se diseñarán y realizarán de forma que resulten accesibles a cualquier persona, ajustándose a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

2. Cuando en estos espacios se ubiquen, de forma permanente o temporal, cabinas de aseo público en las áreas peatonales, estas habrán de ser accesibles cumpliendo con las normas de accesibilidad universal que emanan de la presente ley y del posterior desarrollo reglamentario.

Artículo 8. *Aparcamientos.*

1. En todas las zonas destinadas al estacionamiento de vehículos ligeros, estén situadas en superficie o subterráneas, que se ubiquen en vías o espacios de uso público se reservarán, con carácter permanente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida; como mínimo, se reservará una de cada cuarenta plazas o fracción. El número total de estas plazas no se verá afectado por las políticas restrictivas del aparcamiento que se lleven a cabo para fomentar la movilidad sostenible.

2. Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las condiciones exigidas para ser accesibles.

3. Las plazas reservadas para el uso de personas con movilidad reducida habrán de cumplir las especificaciones y poseer las dimensiones que se establezcan reglamentariamente.

Sección 2.ª Características de los elementos de urbanización

Artículo 9. *Elementos de urbanización.*

1. Se consideran elementos de urbanización las piezas, partes y objetos reconocibles individualmente que componen el espacio público urbanizado, tales como pavimentación, saneamiento, red de alcantarillado, distribución de la energía eléctrica, gas, redes de telecomunicaciones, suministro y distribución de aguas, alumbrado público, jardinería y todas aquellas que materialicen las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística.

2. El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización que hayan de ubicarse en áreas de uso peatonal garantizarán la seguridad, accesibilidad, autonomía y no discriminación de todas las personas, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Sección 3.ª Características del mobiliario urbano

Artículo 10. *Normas generales.*

Todos los elementos de mobiliario urbano de uso público se diseñarán y localizarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas, disponiéndose de manera que no se invada el ámbito de paso, ni en el plano del suelo ni en altura, de los itinerarios peatonales.

Artículo 11. *Señales y elementos verticales.*

1. Las señales de tránsito, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que se sitúe en un itinerario peatonal se diseñarán y localizarán de manera que no obstaculicen la circulación de cualquier persona y permitan ser usados con la máxima comodidad.

2. Reglamentariamente se establecerán los parámetros y características que estos elementos habrán de cumplir para ser considerados accesibles y comprensibles, debiendo, en todo caso, contemplar, como mínimo, la altura libre bajo las señales, la ubicación en las aceras y la situación de pulsadores y mecanismos manuales, así como la implementación de técnicas como la lectura fácil o el empleo de pictogramas sencillos.

Artículo 12. *Elementos vinculados a actividades comerciales.*

La disposición de quioscos, terrazas de bares y otras instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras o espacios públicos habrán de permitir, en todos los casos, el tránsito peatonal, ajustándose a las normas establecidas para los itinerarios peatonales. Estos elementos deberán ser accesibles a todas las personas.

Artículo 13. *Otros elementos de mobiliario urbano.*

1. Los elementos de mobiliario urbano, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, cajeros automáticos, máquinas expendedoras e informativas y otros elementos análogos que requieran manipulación, instalados en áreas de uso peatonal, habrán de ser accesibles y se diseñarán y localizarán de manera que no obstaculicen la circulación de las personas y permitan ser usados con la máxima comodidad.

2. También habrán de ser accesibles en cuanto a diseño y situación las papeleras, los buzones y otros elementos análogos, debiendo estar dispuestos, asimismo, de manera que no interfieran el tránsito peatonal.

3. Iguales condiciones habrán de poseer los elementos salientes que se ubiquen en un espacio peatonal, tales como toldos y otros análogos, que deberán evitar, en todo caso, ser un obstáculo para la libre circulación de las personas.

A estos efectos, se establecerán reglamentariamente los diferentes parámetros y características que aquellos han de tener para ser considerados accesibles, debiendo, en todo caso, contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos:

a) Altura de mecanismos y zonas de uso.

b) Ubicación en las aceras.
c) Situación de interruptores y mecanismos manuales.
d) Señalización fácilmente comprensible.
e) Altura libre mínima bajo salientes.

Artículo 14. *Señalización e información accesibles.*

1. Se garantizará la fácil localización de los principales espacios y equipamientos del entorno, mediante la señalización direccional que garantice su lectura por parte de los peatones desde los itinerarios peatonales, facilitándose su orientación dentro del espacio público en lectura fácil y con pictogramas sencillos. En especial, se tendrán en cuenta el tamaño, color del rótulo, inexistencia de deslumbramiento, posición, altura y orientación de este, y la inexistencia de obstáculos que impidan o dificulten su lectura. En los espacios en que así se determine, se completará dicha señalización con mapas urbanos y puntos de información que faciliten la orientación y el desarrollo autónomo y comprensible por el espacio público.

2. Los itinerarios peatonales dispondrán de una completa señalización que asegure la situación y orientación de los peatones con cualquier tipo de discapacidad. En particular, se facilitará la orientación en el espacio público, con la colocación sistemática y adecuada de placas del nombre de la calle y del número de los edificios que garanticen su legibilidad.

Sección 4.ª Obras en la vía pública

Artículo 15. *Obras e intervenciones en la vía pública.*

1. En caso de obras, públicas o privadas, u otras intervenciones que afecten a la vía pública, se garantizarán unas condiciones suficientes de accesibilidad y seguridad a los peatones, en particular en lo relativo a la delimitación de las obras, que se realizará con elementos estables, rígidos y fácilmente detectables, de modo que se garantice la seguridad del peatón.

2. En los itinerarios peatonales de las obras e intervenciones se garantizará un paso continuo y seguro, sin resaltes en el suelo y sin elementos salientes. Si las obras e intervenciones no permitiesen mantener el itinerario peatonal accesible habitual, se instalará un itinerario peatonal accesible alternativo, debidamente señalizado, que habrá de garantizar la continuidad en los encuentros entre este y el itinerario peatonal habitual, no aceptándose en caso alguno la existencia de resaltes.

3. Las zonas de obras dispondrán de una señalización adecuada y rigurosa de delimitación, advertencia y peligro, que debe ser perceptible por personas con cualquier tipo de discapacidad. Se garantizará la iluminación en todo el recorrido del itinerario de la zona de obras.

CAPÍTULO II

Disposiciones sobre accesibilidad en la edificación

Sección 1.ª Edificios de uso público

Artículo 16. *Accesibilidad en edificios de uso público.*

1. Se consideran edificios, establecimientos o instalaciones de uso público aquellos destinados a un uso que implique concurrencia de público para la realización de actividades de interés social, recreativo, deportivo, cultural, educativo, comercial, administrativo, asistencial, residencial, religioso, sanitario u otras análogas o por el público en general.

2. Los edificios de titularidad pública o privada destinados a uso público se proyectarán, construirán, reformarán, mantendrán y utilizarán de forma que garanticen que estos resulten accesibles, en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

3. En las ampliaciones o reformas de los edificios de uso público que requieran para su adaptación medios técnicos o económicos desproporcionados, podrán adoptarse

excepcionalmente soluciones alternativas a las exigencias incluidas en la presente ley, que requerirán el dictamen favorable de la Comisión Técnica de Accesibilidad.

Artículo 17. *Reserva de plazas de aparcamiento.*

En los aparcamientos que dan servicio a los edificios de uso público se establecerá reglamentariamente el mínimo de plazas que habrán de ser reservadas, debidamente señalizadas, para su uso por personas con movilidad reducida, así como su localización y sus accesos. Este mínimo de plazas será independiente de la capacidad de los aparcamientos, de tal modo que no se verá afectado por las políticas restrictivas del aparcamiento que se lleven a cabo para fomentar la movilidad sostenible.

Artículo 18. *Accesos al interior de los edificios.*

Los accesos a todo edificio habrán de garantizar la accesibilidad a su interior mediante itinerarios accesibles fácilmente localizables que lo comuniquen con la vía pública y las plazas accesibles de aparcamiento. Cuando existan varios edificios integrados en un mismo complejo, estarán comunicados entre sí y con las zonas comunes mediante itinerarios accesibles.

Artículo 19. *Comunicación horizontal.*

1. Los espacios que alberguen los diferentes usos o servicios de un edificio público tendrán características tales que permitan su utilización independiente a las personas con discapacidad y estarán comunicados por itinerarios accesibles y comprensibles.
2. Existirá al menos un itinerario accesible a nivel que comunique entre sí todo punto accesible situado en una misma cota, el acceso y salida de la planta, las zonas de refugio que existan en ella y los núcleos de comunicación vertical accesible.
3. A lo largo de todo el recorrido horizontal accesible quedarán garantizados los siguientes requisitos:

a) La circulación de personas en silla de ruedas.
b) La adecuación de la pavimentación para limitar el riesgo de resbalón y facilitar el desplazamiento a las personas con discapacidad.
c) La comunicación visual de determinados espacios, según su uso, atendiendo a las necesidades de las personas con discapacidad auditiva.

Artículo 20. *Movilidad vertical.*

1. Entre los espacios accesibles situados en cotas distintas existirá al menos un itinerario accesible entre los diferentes niveles que contará, como mínimo, con un medio accesible alternativo a las escaleras. Los edificios de uso público de más de una planta contarán siempre con ascensor o rampa accesible.
2. Se dispondrá en cada planta, frente a la puerta del ascensor, del espacio que permita el acceso a los usuarios y usuarias en silla de ruedas o a personas con discapacidad con otras ayudas técnicas, excepto cuando el espacio disponible no lo permitiera en caso de edificios existentes.
3. Se dispondrán elementos de información que permitan la orientación y el uso de las escaleras, rampas y ascensores a todas las personas con independencia de su discapacidad.

Artículo 21. *Aseos.*

Los edificios de uso público dispondrán de aseos accesibles en las zonas de uso público, en los términos que se establezcan reglamentariamente y procurando la existencia de aseos femeninos y masculinos.

Artículo 22. *Reserva de espacios.*

1. En los salones de actos y salas de espectáculos y locales con asientos fijos se dispondrán asientos convertibles, bien señalizados y localizables, al lado del itinerario

accesible, para uso de las personas con movilidad reducida o con discapacidad sensorial; en estos mismos espacios y en las zonas de espera con asientos fijos se dispondrá de plazas reservadas para personas usuarias de silla de ruedas.

2. En estas mismas zonas se habilitará también una zona donde esté instalado, señalado de forma adecuada, un bucle de inducción o un sistema alternativo que garantice la accesibilidad a personas con discapacidad auditiva.

3. Dichos espacios habrán de contar con dispositivos y nuevas tecnologías que faciliten su interacción y utilización por parte de todas las personas, contemplando de forma específica la atención a las personas con discapacidad sensorial o cognitiva.

4. Las personas con diversidad funcional que tengan como medida de apoyo perros gozarán plenamente del derecho a hacer uso de este tipo de espacios, sin que pueda verse limitada su libertad de circulación y acceso por esta causa.

Artículo 23. *Utilización accesible del mobiliario.*

Las características del mobiliario fijo y de los elementos de información y comunicación, así como la disposición de los mismos, permitirán su uso a cualquier persona.

Sección 2.ª Edificios de titularidad privada

Artículo 24. *Accesibilidad en edificios de titularidad privada de uso residencial de vivienda.*

1. Accesibilidad en el exterior del edificio: la parcela dispondrá, al menos, de un itinerario accesible que comunique la entrada principal al edificio y, en conjuntos de viviendas unifamiliares, una entrada a la zona privativa de cada vivienda con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

2. Accesibilidad entre plantas del edificio: los edificios de nueva construcción y las viviendas plurifamiliares o unifamiliares habrán de tener itinerarios accesibles que permitan la comunicación entre la vía pública, la entrada a cada vivienda y las dependencias y zonas de uso comunitario que estén a su servicio mediante itinerarios accesibles. En caso de las viviendas unifamiliares y en los edificios plurifamiliares que se establezcan reglamentariamente, el itinerario accesible que comunique la vía pública y la entrada a la vivienda puede sustituirse por una previsión de un espacio suficiente que permita en el futuro la instalación de los productos de soporte necesarios. Los conjuntos residenciales formados por viviendas unifamiliares se consideran edificios plurifamiliares en cuanto a las condiciones de accesibilidad que deben cumplir sus zonas comunes.

3. Accesibilidad en las plantas del edificio: los edificios dispondrán de un itinerario accesible que comunique el acceso accesible a toda planta (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible, rampa accesible) con las viviendas, zonas de uso comunitario y elementos asociados a viviendas accesibles, tales como trasteros, plazas de aparcamiento accesibles, etc., ubicados en la misma planta.

4. Los proyectos de reforma, rehabilitación o restauración de edificios de titularidad privada de uso residencial de vivienda que afecten a un porcentaje de la superficie inicial superior al que se establezca reglamentariamente o que sean objeto de cambio de uso habrán de realizar las obras necesarias para adecuarse a las condiciones de accesibilidad que se determinen reglamentariamente para cada supuesto, en función del uso, superficie y grado de intervención. En aquellos casos en que el coste derivado de la adaptación al cumplimiento de estos requisitos resultase desproporcionado respecto al coste total de la obra, se realizará una propuesta alternativa, que requerirá el dictamen favorable de la Comisión Técnica de Accesibilidad.

5. En cualquier caso, las reformas realizadas no podrán menoscabar las condiciones de accesibilidad existentes.

6. En lo que respecta a las obras de adaptación que lleven a cabo las personas titulares o las personas usuarias de viviendas, habrá que estar a lo dispuesto en la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

Sección 3.ª Información, señalización y seguridad en caso de incendio

Artículo 25. *Información y señalización.*

1. Los edificios de titularidad privada dispondrán de la información, señalización e iluminación que sean necesarias para facilitar la localización de las distintas áreas y de los itinerarios accesibles, así como la utilización del edificio en condiciones de seguridad por cualquier persona.

2. La información de seguridad estará situada en un lugar de fácil localización y permitirá su comprensión para todo tipo de personas usuarias, mediante el empleo de soportes con un lenguaje sencillo y lectura fácil.

3. La señalización de los espacios y equipamientos de los edificios tendrá en consideración la iluminación y demás condiciones visuales, acústicas y, en su caso, táctiles y en lenguaje sencillo que permitan su percepción a personas con discapacidad sensorial o intelectual.

4. La información y señalización se mantendrá actualizada. Todas las adaptaciones, adecuaciones y nuevos servicios de accesibilidad que se lleven a cabo en el edificio estarán debidamente señalizados, teniendo en cuenta los criterios de fácil comprensión señalados en los apartados anteriores.

Artículo 26. *Seguridad en caso de incendio.*

1. Los edificios dispondrán de ascensor de emergencia con accesos desde cada planta, que posibilitará la evacuación prioritaria de personas con discapacidad física, en función de su uso y de la altura de evacuación. Los elementos constructivos que delimitan la caja del ascensor y sus zonas de espera serán resistentes al fuego.

2. Se dispondrán zonas de refugio delimitadas por elementos resistentes al fuego para rescate y salvamento de personas con discapacidad en todos los niveles donde no esté prevista una salida de emergencia accesible.

3. Los recorridos de evacuación, tanto hacia el espacio libre exterior como hacia las zonas de refugio, estarán señalizados conforme a lo establecido en el Documento básico sobre seguridad de utilización, DB SI3, del Código técnico de la edificación, contando igualmente con señalización óptica, acústica y táctil adecuadas para facilitar la orientación de cualquier persona.

4. El edificio dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección del incendio, así como la transmisión óptica y acústica de la alarma a los ocupantes, de manera que se facilite su percepción por cualquier persona.

Sección 4.ª Reserva de viviendas para personas con discapacidad

Artículo 27. *Reserva de viviendas accesibles.*

1. Como mínimo un 4 % de las viviendas totales previstas en los programas anuales de promoción pública deberán reservarse para personas con discapacidad, en la forma que se establezca reglamentariamente.

2. La obligación establecida en el apartado anterior alcanzará, igualmente, a los proyectos de viviendas de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las administraciones públicas y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público.

3. En las promociones privadas de viviendas protegidas los promotores habrán de reservar la proporción mínima que se establezca reglamentariamente, respetándose, en todo caso, el mínimo indicado en el apartado 1, con la excepción de las promovidas para uso propio por parte de comunidades de propietarios, cooperativas de viviendas, asociaciones legalmente constituidas o por una persona individual, siempre que la vivienda constituya su residencia habitual y permanente.

4. Estas viviendas reservadas para personas con discapacidad habrán de contar con características constructivas y de diseño que garanticen el acceso y desarrollo cómodo y seguro de las personas con discapacidad. Las plantas con viviendas accesibles dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que las comunique con las plantas de entrada

accesible al edificio y con las que tengan elementos asociados a dichas viviendas, tales como trasteros o plazas de aparcamiento de la vivienda accesible y espacios de uso comunitario.

5. En los edificios en los que, de acuerdo con lo establecido anteriormente, se proyecten viviendas adaptadas, habrá de reservarse igual número de plazas de aparcamiento adaptadas vinculadas a ellas, debiendo establecerse un itinerario adaptado que comunique los garajes con las viviendas.

6. En caso de las viviendas objeto de reserva previstas en este artículo y destinadas al alquiler, podrán adjudicarse a personas con discapacidad individualmente consideradas o a asociaciones o fundaciones integradas en el sector no lucrativo de la discapacidad, siempre que en este último supuesto se destinen por parte de esas entidades a usos sociales de inclusión y promoción de la vida autónoma, como viviendas asistidas, viviendas compartidas o viviendas de apoyo, o a proyectos de vida independiente de personas con discapacidad.

Artículo 28. *Garantías para la realización de obras de adaptación.*

1. En las promociones privadas de viviendas protegidas podrán sustituirse las adaptaciones interiores de viviendas reservadas para personas con discapacidad, al solicitarse la calificación provisional, por el depósito de un aval suficiente de una entidad financiera legalmente reconocida que garantice la realización de las obras necesarias para las adaptaciones correspondientes, según el tipo de limitación que posea la futura persona usuaria, en los términos y condiciones que se establezcan reglamentariamente.

2. En el supuesto de que resultasen vacantes, el/la promotor/a, previa justificación de falta de demanda ante el organismo competente y obtenida la correspondiente acreditación, podrá ofertar las viviendas para su adjudicación a personas sin discapacidad, con arreglo a los procedimientos establecidos en la normativa reguladora de dichas viviendas, recuperando el aval en su caso. Se determinará reglamentariamente el procedimiento ante el órgano responsable de emitir esta acreditación.

Sección 5.ª Edificios de valor histórico-artístico

Artículo 29. *Edificios de valor histórico-artístico.*

Los bienes declarados protegidos como bienes de interés cultural o incluidos en catálogos municipales o en planes especiales de protección por razón de su particular valor histórico-artístico podrán ser objeto de aquellas soluciones alternativas que permitan las mejores condiciones de accesibilidad posibles sin incumplir la normativa específica reguladora de dichos bienes, incorporando los elementos de mejora que no alteren su carácter o los valores por los que son protegidos.

CAPÍTULO III

Disposiciones sobre accesibilidad en el transporte

[. . .]

CAPÍTULO IV

Disposiciones sobre accesibilidad en la comunicación

[. . .]

CAPÍTULO V

Símbolo internacional de accesibilidad

[. . .]

CAPÍTULO VI

Acceso a los bienes y servicios a disposición del público y relaciones con las administraciones públicas

[. . .]

TÍTULO II

Medidas de control

CAPÍTULO ÚNICO

Instrumentos de control

Artículo 38. *Instrumentos de control.*

Son instrumentos de control las licencias, autorizaciones, visados y pliegos de prescripciones técnicas de los contratos administrativos del sector público, sin perjuicio de cualquier otro que venga exigido por la normativa sectorial que, en cada caso, resulte de aplicación.

Artículo 39. *Licencias y autorizaciones.*

1. Corresponde a los ayuntamientos y a la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia, en el ámbito de sus competencias, exigir y verificar el cumplimiento de lo dispuesto en la presente ley, y en su normativa de desarrollo, en las aprobaciones de instrumentos urbanísticos y en el otorgamiento de licencias, autorizaciones y calificaciones de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como la comprobación del cumplimiento de las normas de accesibilidad en aquellas actividades sujetas a comunicación previa o declaración responsable.

2. A estos efectos, los distintos instrumentos urbanísticos, así como los proyectos de edificación o construcción, habrán de hacer constar expresamente en su memoria el cumplimiento de la presente ley.

Artículo 40. *Contratos administrativos.*

Las pliegos de prescripciones técnicas que rijan los contratos administrativos del sector público se definirán teniendo en cuenta criterios de accesibilidad universal y de diseño para todas las personas, tal como son definidos estos términos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. De no ser posible definir las prescripciones técnicas teniendo en cuenta criterios de accesibilidad universal y de diseño para todos, habrá de motivarse suficientemente esta circunstancia.

Artículo 41. *Visado de proyectos técnicos.*

Los colegios profesionales que tengan atribuida competencia en el visado de los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias, tanto si el visado se efectúa con carácter obligatorio como si tiene carácter voluntario, denegarán los visados a los proyectos que contengan alguna infracción de las normas contenidas en la presente ley y disposiciones que la desarrollen.

Artículo 42. *Accesibilidad en el transporte y en la comunicación.*

Las administraciones públicas de Galicia con competencia para regular y autorizar la concesión, uso y utilización de los medios de transporte, servicios de la sociedad de la información y telecomunicaciones a que se refiere esta ley observarán en sus disposiciones y harán cumplir en los expedientes que a tal efecto se tramiten las determinaciones de la presente ley y las que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 43. *Controles de ejecución.*

En todas las actuaciones sujetas al cumplimiento de las determinaciones contempladas en la presente ley y reglamentos que la desarrollen, la Administración competente en la concesión de la autorización administrativa comprobará que la ejecución se ajusta al proyecto aprobado, de acuerdo con las disposiciones contempladas en la presente ley y reglamentos que la desarrollen.

TÍTULO III

Régimen sancionador

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 44. *Competencia sancionadora.*

Corresponde a la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia la competencia para sancionar las conductas tipificadas como infracciones en materia de accesibilidad en la presente ley que se cometan en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otra índole en que pudiera incurrirse.

Artículo 45. *Objeto de las infracciones.*

Se considerarán infracciones administrativas en materia de accesibilidad las acciones y omisiones que ocasionen vulneraciones del derecho a la igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad en los ámbitos a que se refiere el artículo 4, cuando se produzcan discriminaciones directas o indirectas, acosos o el incumplimiento de las exigencias de accesibilidad y de realizar ajustes razonables, así como el incumplimiento de las medidas de acción positiva legalmente establecidas, especialmente cuando se derivasen beneficios económicos para la persona infractora.

Artículo 46. *Actuaciones u omisiones infractoras.*

1. Cada hecho infractor, ya sea una actuación o una omisión, será sancionado independientemente aplicando la sanción correspondiente, salvo en el supuesto de que un hecho constituya dos o más infracciones o cuando de la comisión de una infracción se derivase necesariamente la comisión de otra u otras, en cuyo caso se impondrá la sanción correspondiente a la infracción más grave.
2. Se considera que un hecho infractor es independiente de otro cuando la comisión de uno pueda realizarse sin la realización de otro, y viceversa. En este supuesto se impondrán tantas sanciones como hechos realizados.
3. Será sancionada como infracción continuada la realización de una pluralidad de acciones u omisiones que infrinjan el mismo o semejantes preceptos administrativos, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión.

CAPÍTULO II

Infracciones y sanciones

Artículo 47. *Clasificación de las infracciones.*

Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 48. *Infracciones leves.*

Se consideran infracciones leves las conductas que incurran en cualquier incumplimiento que afecte a las obligaciones meramente formales de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley

general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, y en sus normas de desarrollo, así como en las previsiones de la presente ley y su normativa de desarrollo.

Artículo 49. *Infracciones graves.*

Se consideran infracciones graves las siguientes:

a) Los actos discriminatorios u omisiones que supongan directa o indirectamente un trato menos favorable a la persona con discapacidad en relación con otra persona que se encuentre en una situación análoga o comparable.

b) El incumplimiento de las exigencias de accesibilidad, así como la negativa a adoptar las medidas de ajuste razonable, a que se refiere el artículo 66 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, y sus normas de desarrollo.

c) El incumplimiento de un requerimiento administrativo específico que formulen los órganos competentes para el ejercicio de las competencias necesarias para dar cumplimiento a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, así como a las previsiones de la presente ley y su normativa de desarrollo.

d) Cualquier forma de presión ejercida sobre la persona con discapacidad o sobre otras personas físicas o jurídicas que iniciasen o pretendan iniciar cualquier clase de acción legal.

e) El incumplimiento por parte de las personas obligadas de las normas sobre accesibilidad de los entornos, instrumentos, equipos y tecnologías, medios de transporte, medios de comunicación y los productos y servicios a disposición del público que obstaculice o limite su acceso o utilización regular por las personas con discapacidad.

f) La comisión, en un plazo de tres meses y por tres veces, de una infracción leve.

Artículo 50. *Infracciones muy graves.*

Se consideran infracciones muy graves las siguientes:

a) Toda conducta de acoso relacionada con la discapacidad, en los términos del artículo 66 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, y sus normas de desarrollo.

b) El incumplimiento reiterado de los requerimientos administrativos específicos que formulen los órganos competentes para el ejercicio de las competencias necesarias para dar cumplimiento a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, y sus normas de desarrollo, así como a las previsiones de la presente ley y su normativa de desarrollo.

c) Cualquier forma de presión ejercida sobre las autoridades en el ejercicio de las potestades administrativas que se ejerzan para la ejecución de las medidas previstas en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, y sus normas de desarrollo, así como a las previsiones de la presente ley y su normativa de desarrollo.

d) El incumplimiento por parte de las personas obligadas de las normas legales sobre accesibilidad en la planificación, diseño y urbanización de los entornos, productos y servicios a disposición del público que impida el libre acceso y utilización regular por las personas con discapacidad.

e) El incumplimiento por parte de las personas obligadas de las normas legales sobre accesibilidad que impida o dificulte gravemente el ejercicio de los derechos fundamentales y el disfrute de las libertades públicas por parte de las personas con discapacidad.

f) La comisión, en un plazo de un año, de tres infracciones graves.

Artículo 51. *Sanciones.*

1. Las infracciones serán sancionadas con multas que irán desde un mínimo de 301 euros hasta un máximo de 1.000.000 de euros.

2. Para las infracciones leves, el importe de la sanción irá desde un mínimo de 301 hasta un máximo de 30.000 euros.

3. Para las infracciones graves, el importe de la sanción irá desde un mínimo de 30.001 hasta un máximo de 90.000 euros.

4. Para las infracciones muy graves, el importe de la sanción irá desde un mínimo de 90.001 hasta un máximo de 1.000.000 de euros.

Artículo 52. *Sanciones accesorias.*

1. Cuando las infracciones sean muy graves, los órganos competentes podrán proponer, además de la sanción que proceda, la supresión, cancelación o suspensión total o parcial de las ayudas oficiales, consistentes en subvenciones y cualquier otra que la persona sancionada tuviera reconocida o solicitada en el sector de actividad en cuyo ámbito se produce la infracción.

Asimismo, también podrá acordarse, adicionalmente, la suspensión de la actividad de que se trate por un periodo máximo de tres años.

2. Cuando las infracciones sean graves o muy graves, los órganos competentes podrán proponer, además de la sanción que corresponda, la prohibición de concurrir a procedimientos de concesión de subvenciones o cualquier otra ayuda en el sector de actividad en cuyo ámbito se produce la infracción que sea convocada por la Administración sancionadora.

Artículo 53. *Prescripción de las infracciones.*

1. Las infracciones a que se refiere la presente ley calificadas como leves prescribirán al año; las calificadas como graves, a los tres años; y las calificadas como muy graves, a los cuatro años.

2. El plazo de prescripción comenzará a computarse desde el día en que la infracción se cometió. En caso de infracción continuada, el plazo de prescripción empezará a computarse desde el día en que se realizó la última de las acciones tipificadas incluidas en aquella.

3. Interrumpirá la prescripción la iniciación del procedimiento sancionador con conocimiento de la persona interesada, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador está paralizado durante seis meses por causa no imputable a la persona presuntamente responsable.

Artículo 54. *Prescripción de las sanciones.*

1. Las sanciones a que se refiere la presente ley calificadas como leves prescribirán al año; las calificadas como graves, a los cuatro años; y las calificadas como muy graves, a los cinco años.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se imponga la sanción.

3. Interrumpirá la prescripción la iniciación del procedimiento sancionador con conocimiento de la persona interesada, reanudándose el plazo si aquel está paralizado durante seis meses por causa no imputable al infractor.

Artículo 55. *Actualización de la cuantía de las sanciones.*

La cuantía de las multas previstas en la presente ley podrá ser actualizada mediante decreto del Consello de la Xunta de Galicia, según la evolución del índice de precios de consumo en la Comunidad Autónoma de Galicia, y de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional cuarta de la Ley 49/2007, de 26 de diciembre, por la que se establece el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Artículo 56. *Graduación de las sanciones.*

1. Las sanciones se aplicarán en grado mínimo, medio y máximo, según los siguientes criterios:

a) Intencionalidad de la persona infractora.
b) Negligencia de la persona infractora.
c) Fraude o connivencia.
d) Incumplimiento de las advertencias previas.
e) Cifra de negocios o ingresos de la empresa o entidad.
f) Número de personas afectadas.
g) Permanencia o transitoriedad de las repercusiones de las infracciones.
h) Reincidencia, por comisión en el plazo de un año de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme.
i) Alteración social producida por la realización de conductas discriminatorias y de acoso o por inobservancia o incumplimiento de las exigencias de accesibilidad y de las exigencias de eliminación de obstáculos y de realizar ajustes razonables.
j) Beneficio económico generado para la persona autora de la infracción.

2. Se considerarán circunstancias atenuantes la realización de actuaciones que hubieran reparado o disminuido el daño causado antes del inicio del procedimiento sancionador.

Artículo 57. *Multas coercitivas.*

1. Independientemente de la sanción que corresponda por las infracciones establecidas en la presente ley, podrán imponerse multas coercitivas, según lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.
2. El importe de las mismas será de un diez por ciento sobre la cuantía de la sanción impuesta por cada día que pasase desde la notificación de la resolución sin haberse cumplido el requerimiento correspondiente.
3. La imposición de multas coercitivas es independiente de la imposición de multas en concepto de sanción que correspondiera imponer, siendo compatible con las mismas.

CAPÍTULO III

Responsables de las infracciones

Artículo 58. *Sujetos responsables.*

1. Son sujetos responsables de las infracciones las personas físicas y/o jurídicas que incurriesen en las acciones u omisiones tipificadas en la presente ley como infracciones.
2. Cuando una infracción sea imputada a una persona jurídica, serán consideradas personas responsables las personas que formen parte de sus órganos rectores o de dirección, siempre que la conducta de las mismas hubiera contribuido, por acción u omisión imprudente, a la comisión de la infracción de que se trate.
3. En caso de infracciones cometidas por personas jurídicas que se extingan o se encuentren en situación concursal antes de ser sancionadas, la responsabilidad administrativa habrá de exigirse también a las personas físicas que compongan los órganos de dirección o administración en el momento de la comisión de la infracción, siempre que la conducta de las mismas hubiera contribuido, por acción u omisión imprudente, a la comisión de la infracción de que se trate.
4. La responsabilidad será solidaria cuando sean varias las personas responsables y no fuera posible determinar el grado de participación de cada una de ellas en la comisión de la infracción.
5. Serán responsables subsidiarios o solidarios las personas físicas y jurídicas privadas por el incumplimiento de las obligaciones que supongan el deber de prevenir la infracción administrativa cometida por otros.
6. Las multas que se impongan a los diferentes sujetos como consecuencia de una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

CAPÍTULO IV

Procedimiento sancionador

Artículo 59. *Iniciación del procedimiento sancionador.*

1. Los procedimientos sancionadores se iniciarán de oficio por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, por petición razonada de otros órganos o por denuncia.

Se entiende por:

a) Propia iniciativa: la actuación derivada del conocimiento directo o indirecto de las conductas o hechos susceptibles de constituir infracción por el órgano que tiene atribuida la competencia de inicio.

b) Orden superior: la orden emitida por un órgano administrativo superior jerárquico de la unidad administrativa que constituye el órgano competente para la iniciación, y que habrá de expresar, en la medida de lo posible, la persona o personas presuntamente responsables, las conductas o hechos que pudieran constituir infracción administrativa y su tipificación, así como el lugar y la fecha o el periodo de tiempo continuado en que los hechos se han producido.

c) Petición razonada: la propuesta de inicio del procedimiento formulada por cualquier órgano administrativo que no tiene competencia para iniciarlo y que ha tenido conocimiento de las conductas o hechos que pudieran constituir infracción, bien ocasionalmente o bien por tener atribuidas las funciones de inspección, averiguación o investigación. Las peticiones habrán de especificar, en la medida de lo posible, la persona o personas presuntamente responsables, las conductas o hechos que pudieran constituir infracción administrativa y su tipificación, así como el lugar y la fecha o fechas o el periodo de tiempo continuado en que los hechos se han producido.

d) Denuncia: el acto por el que cualquier persona, en cumplimiento o no de una obligación legal, pone en conocimiento de un órgano administrativo la existencia de un determinado hecho que pudiera constituir una infracción administrativa. Las denuncias habrán de expresar la identidad de la persona o personas que las presentan, el relato de los hechos que pudieran constituir una infracción administrativa y la fecha de su comisión y, cuando sea posible, la identificación de las personas presuntamente responsables.

2. La formulación de una petición no vincula al órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, si bien habrá de comunicar al órgano que la hubiera formulado los motivos por los que, en su caso, no procede la iniciación del procedimiento.

3. Cuando se presente una denuncia, habrá de comunicarse a la persona denunciante la iniciación o no del procedimiento cuando la denuncia fuese acompañada de una solicitud de iniciación.

4. Podrán iniciarse sucesivos expedientes sancionadores mientras el sujeto responsable persistiese en la realización de una actuación u omisión infractora, aplicándose la reincidencia o reiteración según proceda.

Artículo 60. *Procedimiento sancionador.*

1. Las infracciones tipificadas en la presente ley y su normativa de desarrollo serán sancionadas de acuerdo con la normativa vigente sobre el procedimiento sancionador prevista en los artículos 134 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, y en el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

2. Las personas con discapacidad, sus familias y las organizaciones representativas y asociaciones en las que se integran tendrán la consideración de interesadas en estos procedimientos, en los términos previstos en el artículo 31 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

3. Contra el acuerdo de archivo de las actuaciones o resolución desestimatoria expresa o tácita de la denuncia o puesta en conocimiento de la Administración de posibles infracciones

previstas en la presente ley, las organizaciones y asociaciones referidas anteriormente estarán legitimadas para interponer los recursos o, en su caso, las acciones que estimen procedentes como representantes de intereses sociales.

Artículo 61. *Actuaciones previas.*

1. Con anterioridad a la iniciación del procedimiento podrán realizarse actuaciones previas, al objeto de determinar con carácter preliminar si concurren circunstancias que justifiquen tal iniciación. En especial, estas actuaciones se orientarán a determinar, con la mayor precisión posible, los hechos susceptibles de motivar la incoación del procedimiento, la identificación de la persona o personas que pudieran resultar responsables y las circunstancias relevantes que concurriesen en unos y otros.

2. Las actuaciones previas serán realizadas por los órganos que tengan atribuidas funciones de investigación, averiguación e inspección en la materia o por la persona u órgano administrativo que determine el órgano competente para la iniciación o resolución del procedimiento.

Artículo 62. *Archivo de actuaciones previas.*

1. Procederá el archivo definitivo de las actuaciones previas cuando no existan indicios de que se hubiera realizado el hecho susceptible de constituir infracción o el mismo no supusiese la comisión de una infracción en materia de accesibilidad.

2. Procederá el archivo provisional de las actuaciones previas cuando no existan indicios de prueba de un hecho denunciado susceptible de constituir infracción necesarios para la iniciación de un expediente sancionador o se desconociesen sus presuntos responsables.

3. En los supuestos de archivo provisional, si con posterioridad a este apareciesen indicios de prueba del hecho denunciado susceptible de constituir infracción necesarios para la iniciación de un expediente sancionador o se identificasen sus presuntos responsables, podrá iniciarse el expediente sancionador correspondiente.

Artículo 63. *Colaboración en la tramitación de los procedimientos.*

Todas las personas físicas y jurídicas tienen el deber de facilitar el cometido de los órganos y autoridades para la aplicación de lo dispuesto en la presente ley, aportando para ello en un plazo razonable los datos, documentos, informes o aclaraciones que, siendo necesarios para el esclarecimiento de los hechos, les sean solicitados, y facilitando, previo aviso, el acceso a sus dependencias, salvo que estas coincidan con su domicilio, en cuyo caso habrá de obtenerse consentimiento expreso o el mandato judicial correspondiente.

Artículo 64. *Medidas de carácter provisional.*

1. Conforme a lo previsto en los artículos 72 y 136 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, el órgano competente para resolver podrá adoptar en cualquier momento, mediante acuerdo motivado, las medidas de carácter provisional que resulten necesarias para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer y el buen fin del procedimiento y para evitar el mantenimiento de los efectos de la infracción y salvaguardar los intereses generales.

2. Cuando así lo exigiesen razones de urgencia inaplazable, el órgano competente para iniciar el procedimiento o el órgano instructor podrán adoptar las medidas provisionales que resulten necesarias.

Artículo 65. *Caducidad.*

Si no se hubiera notificado resolución sancionadora después de haber transcurrido un año desde el inicio del procedimiento, se producirá su caducidad, según lo establecido en el artículo 44.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Artículo 66. *Órganos competentes para la imposición de las sanciones.*

Son órganos competentes para la imposición de las sanciones previstas en la presente ley los siguientes:

a) Para las infracciones leves, el secretario o secretaria general o el director o directora general con competencias en materia de atención a las personas con discapacidad de la consellería competente en dicha materia.
b) Para las infracciones graves, la persona titular de la consellería competente en materia de atención a las personas con discapacidad.
c) Para las infracciones muy graves, el Consello de la Xunta.

Artículo 67. *Publicidad de las resoluciones sancionadoras.*

La resolución firme en vía administrativa de los expedientes sancionadores por faltas graves y muy graves se hará pública cuando así lo acuerde la autoridad administrativa que la hubiera adoptado, para lo cual se recabará con carácter previo el oportuno informe de la Agencia Española de Protección de Datos o de la autoridad autonómica competente.

Artículo 68. *Garantía de accesibilidad de los procedimientos.*

Los procedimientos sancionadores que se incoen según lo establecido en la presente ley habrán de estar documentados en soportes que sean accesibles para las personas con discapacidad, siendo obligación de la autoridad administrativa facilitar a las personas con discapacidad el pleno ejercicio de los derechos previstos en dichos procedimientos.

TÍTULO IV

Consejo Gallego para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras. Comisión Técnica de Accesibilidad

[. . .]

Disposición adicional primera. *Adaptación y supresión de barreras existentes.*

Las administraciones públicas de Galicia, en el ámbito de sus competencias, elaborarán los planes de adaptación y supresión de barreras previstos en la presente ley, respetando los plazos establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
Las administraciones públicas de Galicia establecerán anualmente, según sus disponibilidades presupuestarias, fondos para inversiones destinadas al cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación.

Disposición adicional segunda. *Planes de evacuación y seguridad.*

Se determinarán reglamentariamente los planes de evacuación y seguridad de los espacios, edificaciones y servicios de concurrencia o uso público, en orden a garantizar su adecuación a las necesidades de las personas con movilidad reducida.

[. . .]

Disposición adicional cuarta. *Excepciones.*

Cuando existiesen circunstancias específicas que no permitan que un espacio, servicio o instalación pueda conseguir el cumplimiento estricto de la normativa vigente sin requerir medios técnicos y económicos desproporcionados, las administraciones públicas que hayan de otorgar licencias y autorizaciones de cualquier tipo podrán adoptar soluciones alternativas. Se establecerá reglamentariamente en qué supuestos y con qué limitaciones pueden aceptarse dichas soluciones alternativas y en qué casos será preceptivo el informe favorable de la Comisión Técnica de Accesibilidad.

Disposición adicional quinta. *Instalación de ascensores y viviendas de uso exclusivo para personas con discapacidad.*

La exigencia de la instalación de ascensor en los edificios de vivienda de obra nueva se ajustará a lo establecido en el apartado I.B.3.4 («Ascensores») del anexo I de las Normas de habitabilidad de viviendas NHV-2010, del Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.

En las viviendas de obra consolidada se estará a lo dispuesto en la Ley de propiedad horizontal, así como en las actualizaciones de la regulación autonómica correspondiente que resulten de aplicación.

Disposición adicional sexta. *Accesibilidad y diseño para personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas.*

Los aspectos de accesibilidad universal y diseño para todas las personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas se ajustarán a lo establecido en la Ley 27/2007, de 23 de octubre, por la que se reconocen las lenguas de signos españolas y se regulan los medios de apoyo a la comunicación oral de las personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas, y en su normativa de desarrollo.

Disposición adicional séptima. *Viviendas de promoción pública.*

Las viviendas de promoción pública reservadas a personas con discapacidad habrán de adaptarse a las necesidades derivadas de la discapacidad de la persona adjudicataria. El promotor estará obligado a realizar las mencionadas adaptaciones.

Disposición adicional octava. *Información al Parlamento.*

El departamento de la Xunta de Galicia competente en materia de accesibilidad remitirá al Parlamento, con carácter bienal, un informe sobre la aplicación de la presente ley.

Disposición transitoria primera. *Planes urbanísticos e instrumentos de planeamiento.*

Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias de planeamiento y los demás instrumentos de planeamiento que los desarrollan aprobados definitivamente a la entrada en vigor de la presente ley se adaptarán a las determinaciones y criterios técnicos contemplados en la misma y en el reglamento de desarrollo en su primera revisión, no superándose, en todo caso, el plazo de cinco años desde la entrada en vigor de la presente ley y sin perjuicio de lo establecido en el régimen transitorio previsto en el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código técnico de la edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

No obstante lo anterior, las prescripciones contempladas en la presente ley prevalecerán sobre las eventuales determinaciones que se opusieran a ella contempladas en los planes urbanísticos y demás instrumentos de planeamiento, así como en las ordenanzas municipales vigentes, a la fecha de su entrada en vigor.

Disposición transitoria segunda. *Proyectos de edificación y urbanización en tramitación.*

No será de aplicación lo dispuesto en la presente ley a los proyectos de edificación y urbanización que tuvieran concedida licencia de obra en la fecha de su entrada en vigor o la tuvieran solicitada y les fuese concedida en un plazo no superior a un año.

[. . .]

Disposición transitoria cuarta. *Normativa vigente.*

Las normas sobre accesibilidad vigentes en el momento de la entrada en vigor de la presente ley mantendrán su vigencia hasta la entrada en vigor del desarrollo normativo

contemplado en ella, siempre que no se opongan a lo establecido en la misma ni en la normativa básica estatal en la materia.

[. . .]

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley y, en concreto, la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, salvo lo establecido en el párrafo primero del apartado 1 del artículo 40 y en el apartado 1 del artículo 44 de dicha ley.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la ley, la Xunta de Galicia aprobará el reglamento de desarrollo y el código de accesibilidad que contemple todas las normas técnicas aplicables en la materia.

En el reglamento y en el código de accesibilidad que se aprueben en desarrollo de la presente ley habrán de adoptarse, como mínimo, para definir la condición de accesible, los parámetros de accesibilidad que se definen en el Real decreto legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, y en su normativa de desarrollo.

Previamente a la aprobación del reglamento de desarrollo y del código de accesibilidad, y además de los dictámenes previos necesarios, tales instrumentos normativos habrán de ser informados por las entidades locales a través de sus órganos representativos, en aquellos aspectos en que pudieran resultar afectadas.

Disposición final segunda. *Plan gallego de accesibilidad.*

La Xunta de Galicia, en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la presente ley, aprobará un Plan gallego de accesibilidad. En su diseño, aplicación y seguimiento participará el Consejo Gallego para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras, y previamente a su aprobación se dará cuenta al Parlamento de Galicia. Igualmente, de forma anual remitirá al Parlamento un informe del seguimiento y grado de cumplimiento.

Disposición final tercera. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Consello de la Xunta para dictar las disposiciones precisas para el desarrollo y ejecución de lo previsto en la presente ley.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

§ 20

Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 41, de 29 de febrero de 2000
Última modificación: 22 de mayo de 2013
Referencia: DOG-g-2000-90251

Artículo 1.

Se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Artículo 2.

Se aprueban los anexos I (código de accesibilidad), II (símbolos de accesibilidad homologados) y III (modelos de tarjetas de accesibilidad), en sustitución del anexo de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 286/1992, de 8 de octubre, de accesibilidad y eliminación de barreras y en general cualquier disposición de igual o inferior rango que se oponga a lo establecido en el presente decreto.

Disposición final primera.

Se autoriza al conselleiro de Sanidad y Servicios Sociales para dictar las disposiciones que sean necesarias en desarrollo del presente decreto.

Disposición final segunda.

El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

REGLAMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

TÍTULO I

Disposiciones preliminares

Artículo 1. *Objeto.*

El presente reglamento tiene por objeto desarrollar la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia([1]), estableciendo de forma pormenorizada las normas que garanticen a las personas con movilidad reducida o con cualquier otra limitación la accesibilidad y la utilización del entorno urbano, de edificios, medios de transporte y sistemas de comunicación sensorial y promoviendo a su vez la utilización de ayudas técnicas adecuadas que permitan mejorar la calidad de vida de las personas.

Asimismo, también es objeto de este reglamento el establecimiento de medidas de fomento para conseguir la integración de las personas con limitaciones, la regulación del control del cumplimiento de la normativa de aplicación en la materia, el desarrollo del régimen sancionador previsto para el caso del incumplimiento de la normativa vigente, la desaparición progresiva de todo tipo de barrera u obstáculo físico o sensorial así como la definición concreta de los parámetros de accesibilidad recogidos en el código de accesibilidad que deben ser tenidos en cuenta en cada caso.

([1])Téngase en cuenta que la Ley 8/1997, de 20 de agosto. Ref. BOE-A-1997-21043. queda derogada, con efectos de 17 de marzo de 2015, por la Ley 10/2014, de 3 de diciembre. Ref. BOE-A-2015-2604.; salvo lo establecido en el art. 40.1, párrafo primero y en el 44.1.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

El presente reglamento es de aplicación a todas las actuaciones llevadas a cabo en la Comunidad Autónoma de Galicia por entidades públicas o privadas, así como por las personas individuales, en materia de planeamiento, gestión o ejecución urbanística; nueva construcción, rehabilitación o reforma de edificaciones; transporte y comunicación.

Artículo 3. *Accesibilidad.*

De acuerdo con la previsión legal sobre la materia, se entiende por accesibilidad aquellas características del urbanismo, de la edificación, del transporte o de los medios y sistemas de comunicación que permiten a cualquier persona su utilización y disfrute de manera autónoma, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.

Artículo 4. *Niveles de accesibilidad.*

Se establecen los siguientes tipos de espacios, instalaciones y servicios en función del grado de accesibilidad a personas con movilidad reducida o cualquier otro tipo de limitación.

a) Se entiende por espacio, instalación o servicio adaptado aquel que se ajusta a las exigencias funcionales y de dimensiones que garantizan su utilización autónoma y cómoda por personas con movilidad reducida o poseedoras de cualquier otro tipo de limitación.

b) Se entiende por espacio, instalación o servicio practicable aquel que sin ajustarse estrictamente a todos los requerimientos antes señalados, es posible su utilización de forma autónoma por personas con movilidad reducida o poseedoras de cualquier otro tipo de limitación.

c) Se entiende por espacio, instalación o servicio convertible aquel que sin ajustarse a todos los requerimientos antes señalados, es posible su transformación como mínimo en practicable, mediante la realización de modificaciones de escasa entidad y bajo coste que no afecten a su configuración esencial.

En el presente reglamento y en el código de accesibilidad que figura como anexo I del mismo se establecen los parámetros y demás requisitos exigibles para que un espacio, instalación o servicio posea la condición de adaptado o practicable.

Artículo 5. *Barreras.*

1. En materia de accesibilidad se entiende por barreras cualquier impedimento, traba o obstáculo que limite o impida o acceso, la libertad de movimiento, la estancia, la circulación y la comunicación sensorial de las personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

2. Las barreras se clasifican en:

– Barreras Arquitectónicas Urbanísticas (BAUR): son aquellas barreras existentes en las vías y espacios libres de uso público.

– Barreras Arquitectónicas en la Edificación (BAED): son aquellas barreras existentes en los accesos y/o en el interior de los edificios, tanto de titularidad pública como privada.

– Barreras en el Transporte (BT): son aquellas barreras que existen en los medios de transportes y en sus infraestructuras.

– Barreras en la Comunicación (BC): es todo aquel impedimento para la expresión y recepción de mensajes a través de los medios o sistemas de comunicación.

Artículo 6. *Personas con limitaciones o movilidad reducida.*

1. A los efectos del presente reglamento se entiende por personas con limitaciones aquellas que temporal o permanentemente tienen limitada la capacidad de utilizar el medio o relacionarse con él.

Las limitaciones más frecuentes son las derivadas de:

1) Dificultades de maniobra: limitan la capacidad de acceder a los espacios y de moverse en ellos.

2) Dificultades para salvar desniveles: se presentan cuando se ha de cambiar de nivel o superar un obstáculo aislado dentro de un itinerario.

3) Dificultades de alcance: derivadas de una limitación de alcanzar objetos situados en alturas normales.

4) Dificultades de control: se presentan como consecuencia de la pérdida de capacidad para realizar movimientos precisos con los miembros afectados por las deficiencias.

5) Dificultades de percepción: se presentan como consecuencia de deficiencias visuales y auditivas.

2. A los efectos del presente reglamento se entiende por personas con movilidad reducida aquellas que temporal o permanentemente tienen limitada la posibilidad de desplazarse como consecuencia de su discapacidad sensorial, física o psíquica.

Artículo 7. *Vías y espacios libres de uso público.*

Se consideran vías y espacios libres de uso público, a efectos de barreras arquitectónicas urbanísticas y en el ámbito de aplicación de este reglamento:

– Los que forman parte del dominio público y están destinadas al uso o al servicio público.

– Los que formando parte de bienes de propiedad privada son susceptibles de ser utilizados por el público en general con motivo de las funciones que, directa o indirectamente, desarrolla en ellos algún ente público.

– Los que formando parte de bienes de propiedad privada están afectados por una servidumbre de uso público.

– Los que son susceptibles de ser utilizados por el público en general, sea o no mediante el pago de un importe, cuota o similar.

Artículo 8. *Edificios públicos, privados y espacios comunitarios.*

1. A los efectos del presente reglamento y en orden a la eliminación de barreras arquitectónicas en la edificación (Baed), se consideran edificios de titularidad pública los que

pertenecen al Estado, a la Comunidad Autónoma de Galicia y a entidades locales u otras entidades de carácter público o con participación mayoritaria de carácter público.

2. Se consideran edificios de titularidad privada los que pertenecen a una persona física o jurídica.

3. Se considera que un edificio de titularidad pública o privada está destinado al uso público cuando un espacio, instalación o servicio de aquél es susceptible de ser utilizado por una pluralidad indeterminada de personas para la realización en el mismo de actividades de interés social o de un uso que implique concurrencia de público.

4. Se consideran espacios de uso comunitario aquellos que están al servicio de un conjunto de espacios privados edificados y a disposición de sus usuarios.

5. En supuestos de edificios en régimen de propiedad horizontal en los que exista algún piso, local o espacio destinado al uso público únicamente tendrá tal consideración la parte del edificio destinada a tal fin.

[. . .]

Artículo 10. *Ayudas técnicas.*

Se entiende por ayuda técnica cualquier medio que actuando como intermediario entre la persona de movilidad reducida o que posee cualquier otra limitación y el entorno, posibilite la eliminación de todo lo que por su existencia, características o ausencia le dificulte la autonomía individual y, por lo tanto, el acceso al nivel general de calidad de vida.

[. . .]

TÍTULO II

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Disposiciones sobre barreras arquitectónicas urbanísticas (Baur)

Sección primera. Características de las urbanizaciones

Artículo 12. *Accesibilidad en espacios de uso público de nueva creación.*

1. Las vías públicas, parques y demás espacios de uso público deberán ser planificados y urbanizados de forma que resulten accesibles. Para ello, los criterios básicos que establece la Ley 8/1997 y el presente reglamento deberán ser recogidos en los planes generales de ordenación municipal y demás instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística así como en los instrumentos de ejecución que los desarrollen y en los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones.

2. A tal efecto, en los informes de carácter técnico que se emitan con carácter previo para la aprobación definitiva de instrumentos de planeamiento deberá hacerse constancia expresa del cumplimiento de los criterios fijados en la Ley 8/1997 y en el presente reglamento.

Artículo 13. *Adaptación de los espacios de uso público existentes.*

1. Las vías públicas, los parques y en general todos los espacios de uso público existentes, así como las instalaciones de servicios y mobiliario urbano al servicio de los mismos, deberán ser adaptados gradualmente en la forma que se determina en el presente reglamento.

2. Para ello, los entes locales deberán ejecutar planes especiales de actuación con el objeto de adaptar las vías públicas, parques y otros espacios de uso público a las normas de accesibilidad previstas en el presente reglamento de acuerdo con las siguientes reglas y condiciones:

a) Establecerán las reglas y condiciones técnicas propias de cada ámbito de actuación para conseguir la conversión progresiva de los espacios convertibles en adaptados, dentro del marco de las determinaciones establecidas por el presente reglamento.

b) Cuando por dificultades orográficas o calles preexistentes no sea posible la creación de un itinerario adaptado se diseñará como mínimo un itinerario practicable que permita el desplazamiento de personas con movilidad reducida.

c) Dadas las características territoriales de Galicia, en estos planes se distinguirán las actuaciones a desarrollar en los núcleos urbanos de las previstas en los núcleos rurales y en las redes viarias que los relacionan.

d) La previsión de itinerarios adaptados en espacios de uso público que se encuentren declarados bienes de interés cultural, siempre que las modificaciones necesarias afecten elementos objeto de protección se realizará mediante un programa de accesibilidad que tendrá por objeto mejorar la accesibilidad y la eliminación de aquellas barreras que no precisen la realización de obras que afecten a elementos protegidos.

En los casos en que esto no sea posible se habilitarán las ayudas técnicas necesarias para que estos espacios se adecuen en la medida de lo posible para su visita por personas con limitaciones o con movilidad reducida.

e) De acuerdo con lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley 8/1997 la elaboración de los planes de adaptación y supresión de barreras elaborados por las administraciones públicas gallegas serán revisados cada cinco años y el plazo para su ejecución no superará los diez años, pudiendo subvencionarse con cargo al fondo para la supresión de barreras de acuerdo con lo previsto en el artículo 61º del presente reglamento.

3. Las administraciones públicas gallegas establecerán anualmente un porcentaje de sus partidas presupuestarias de inversión para la supresión de las barreras arquitectónicas urbanísticas existentes.

Artículo 14. *Sistemas de espacios de uso público.*

A los efectos del presente reglamento los espacios públicos están integrados por los siguientes elementos:

a) Los diferentes trazados que integran la red viaria, tales como itinerarios peatonales o mixtos de peatones y vehículos.

b) Los parques, jardines y espacios libres de uso público.

c) Los aparcamientos vinculados a los espacios y vías de uso público.

d) Los elementos de urbanización, tales como pavimentos, jardinería, saneamiento, alcantarillado, alumbrado, redes de telecomunicación y redes de suministro de agua, electricidad, gases y aquellas otras que materialicen las indicaciones del planeamiento urbanístico.

e) El mobiliario urbano que se integre en las redes viarias y en los espacios de uso público.

Sección segunda. Condiciones de accesibilidad de las redes viarias

Artículo 15. *Condiciones de adaptación.*

Las vías públicas deberán estar adaptadas de acuerdo con las siguientes condiciones de accesibilidad:

– Disponer de un itinerario adaptado de peatones, o mixto de peatones y vehículos, según las exigencias señaladas en la base 1.1 del código de accesibilidad.

– Los elementos de urbanización existentes en este itinerario estarán adaptados de acuerdo con la base 1.2 del código de accesibilidad.

– El mobiliario urbano inserto dentro del itinerario será adaptado de acuerdo con la base 1.4 del código de accesibilidad.

Artículo 16. *Itinerarios.*

1. A los efectos del presente reglamento se considera itinerario aquel ámbito o espacio de paso destinado al tránsito de peatones o mixto de peatones y vehículos cuyo recorrido permita acceder a los diferentes espacios de uso público y edificaciones del entorno.

2. El diseño y trazado de los recorridos de uso público o comunitario destinados al tránsito de peatones se realizará mediante itinerarios peatonales que resulten adaptados conforme a las condiciones establecidas en la base 1.1 del código de accesibilidad y en la base 1.2 cuando sea necesario salvar desniveles.

3. Podrán quedar exentos de lo previsto en el apartado anterior aquellos itinerarios en los que el coste de ejecución como adaptado sea superior en más de un 50% al coste como no adaptado.

4. Se puede admitir la sustitución del itinerario de peatones adaptado por un itinerario mixto adaptado en aquellos tramos en que el coste de la ejecución del itinerario de peatones adaptado supere en más de un 50% el coste de un itinerario mixto adaptado. En los puntos de conexión entre ambos itinerarios se ha de poder estacionar un vehículo en el espacio equivalente al de una plaza de estacionamiento adaptado, en las condiciones previstas en la base 1.3 del código de accesibilidad.

5. En lugares naturales protegidos pueden admitirse soluciones alternativas a los itinerarios peatonales adaptados siempre que el proyecto sea aprobado por el organismo competente en la materia.

6. En los núcleos rurales, cuando las características morfológicas de las edificaciones y calles preexistentes o la orografía dificulten la creación de itinerarios peatonales adaptados, podrán admitirse sustituciones por los itinerarios mixtos previstos en el apartado cuarto u otras soluciones alternativas.

7. En los supuestos previstos en los cuatro apartados anteriores se realizará una propuesta alternativa que requerirá previamente a la aprobación del instrumento urbanístico correspondiente o, en su caso, a la concesión de la licencia municipal, el informe favorable del Consello Autonómico para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras.

Artículo 17. *Comunicación vertical, rampas, ascensores y escaleras.*

1. La comunicación vertical de los itinerarios se realizará como mínimo con un elemento —rampa o ascensor— que deberá ser adaptado conforme a lo establecido en el presente reglamento.

2. Las rampas que se sitúen en los itinerarios deberán estar adaptadas en las condiciones establecidas en la base 1.2.4 del código de accesibilidad y en la base 1.2.7 cuando se trate de rampas mecánicas del tipo de tapices rodantes.

3. Cuando las características de uso o topográficas de una vía o espacio público requieran salvar bruscas pendientes podrán utilizarse ascensores para comunicar los diferentes niveles de utilización pública. En todo caso, su instalación deberá realizarse conjuntamente con una escalera alternativa que deberá tener la condición de adaptada.

Los ascensores que se sitúen en itinerarios o espacios de uso público han de estar adaptados en las condiciones establecidas en la base 1.2.6 del código de accesibilidad.

4. Cuando en itinerarios o espacios de uso público existan diferencias de nivel que requieran la creación de escaleras éstas han de estar adaptadas en las condiciones establecidas en la base 1.2.3 del código de accesibilidad. En todo caso, su construcción deberá realizarse conjuntamente con una rampa adaptada o un ascensor que cumpla las condiciones de accesibilidad previstas en el parágrafo anterior.

Sección tercera. Condiciones de accesibilidad en parques, jardines y demás espacios libres de uso público

Artículo 18. *Condiciones de adaptación.*

Los parques, jardines y demás espacios libres de uso público deberán ser adaptados de acuerdo con las siguientes condiciones de accesibilidad:

– Disponer de un itinerario adaptado que permita un recorrido por su interior y el acceso a los elementos singulares del espacio y a los servicios higiénicos, según las exigencias señaladas en la base 1.1 del código de accesibilidad.

– Los elementos de urbanización que forman parte del citado itinerario estarán adaptados de acuerdo con la base 1.2 del código de accesibilidad.

– El mobiliario urbano será adaptado de acuerdo con la base 1.4 del código de accesibilidad y lo previsto en el artículo siguiente y en la sección 6.ª del presente reglamento dedicada al mobiliario urbano.

Artículo 19. *Itinerarios, comunicación vertical, rampas, ascensores, escaleras e instalaciones mínimas.*

Los parques, jardines y demás espacios libres de uso público deberán cumplir las prescripciones sobre itinerarios, comunicación vertical, rampas, ascensores y escaleras previstas en los artículos 16.º y 17.º del presente reglamento.

En cada espacio de uso público adaptado deberá existir como mínimo un elemento de mobiliario urbano para cada uso diferenciado que reúna la condición de adaptado.

Los espacios de aproximación al mobiliario urbano adaptado y el itinerario adaptado de acceso a los mismos deberán tener todos los elementos de urbanización adaptados conforme a las condiciones establecidas en el presente reglamento.

Artículo 20. *Servicios higiénicos.*

1. Los aseos de uso público que se dispongan en estos espacios deberán disponer al menos de una unidad adaptada compuesta como mínimo por un inodoro y un lavabo que pueda ser accesible a cualquier tipo de persona, la cual podrá ser sustituida por la adaptación, como mínimo, de un inodoro y un lavabo en el interior de los aseos para cada sexo.

2. Para acceder a estos servicios higiénicos adaptados deberá existir un itinerario adaptado conforme a las condiciones establecidas en el presente reglamento.

3. Un servicio higiénico se considera adaptado cuando reúne las condiciones establecidas en la base 1.5 del código de accesibilidad.

Sección cuarta. Condiciones de accesibilidad de los aparcamientos

Artículo 21. *Reserva de plazas adaptadas.*

1. En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos ligeros, sean de superficie o subterráneas, que se sitúen en vías o espacios de uso público o den servicio a equipamientos comunitarios, se reservarán con carácter permanente y tan próximo como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizadas para vehículos acreditados que transporten personas en situación de movilidad reducida.

2. Las plazas adaptadas deberán tener un itinerario de peatones adaptado conforme a lo establecido en el código de accesibilidad que posibilite la comunicación desde las mismas hasta la vía pública.

3. Estas plazas y el itinerario de acceso a las mismas se señalizarán con el símbolo internacional de accesibilidad situado sobre el pavimento. Asimismo, se instalarán señales verticales con el texto: «Plaza reservada para personas con movilidad reducida».

4. Un aparcamiento se considera adaptado cuando reúne las condiciones establecidas en la base 1.3 del código de accesibilidad.

Sección quinta. Características de los elementos de urbanización

Artículo 22. *Elementos de urbanización.*

1. A los efectos de presente reglamento se consideran elementos de urbanización cualquier componente de las obras de urbanización, entendiendo por éstas las referentes a la pavimentación, jardinería, saneamiento, alcantarillado, alumbrado, redes de telecomunicación y redes de suministro de agua, electricidad, gases y aquellas otras que materialicen las indicaciones del planeamiento urbanístico.

2. Los elementos de urbanización integrados en espacios de uso público poseerán con carácter general unas características de diseño y ejecución tales que no constituyan obstáculo a la libertad de movimientos de las personas con limitaciones y movilidad reducida, debiendo además, en su caso, ajustarse a las condiciones de adaptación establecidas en la base 1.2 del código de accesibilidad.

Sección sexta. Características del mobiliario urbano

Artículo 23. *Elementos de mobiliario urbano.*

1. A los efectos del presente reglamento se consideran elementos de mobiliario urbano el conjunto de objetos existentes en las vías y espacios públicos que se hallen superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o de la edificación de forma que sea posible su traslado o modificación sin alteraciones substanciales de aquéllas, tales como semáforos, postes de señalización y similares, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, veladores, toldos, marquesinas, quioscos, contenedores, barandillas, bolardos, controles de aparcamiento y cualesquiera otros de análoga naturaleza.
2. Los elementos de mobiliario urbano se diseñarán y colocarán de manera que no obstaculicen la circulación de cualquier tipo de personas y permitan, en su caso, ser usados con la máxima comodidad.
3. Los elementos de mobiliario urbano se consideran adaptados cuando reúnan las condiciones establecidas en la base 1.4 del código de accesibilidad.

Artículo 24. *Señales y elementos verticales.*

1. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otro elemento vertical de señalización que se emplace en un itinerario o espacio de acceso peatonal deberán ser diseñadas y colocadas de forma que resulten adaptadas, emplazándose de manera que no obstaculicen la circulación de cualquier tipo de personas y permitan, en su caso, ser usados con la máxima comodidad.
2. Los elementos salientes que se emplacen en las alineaciones de las fachadas de edificios que interfieran un itinerario o espacio peatonal, tales como marquesinas, toldos y otros análogos, deberán evitar en todo caso ser un obstáculo para la libre circulación de todo tipo de personas.

Sección séptima. Obras en las vías públicas

Artículo 25. *Protección y señalización de obras en la vía pública.*

1. Todo tipo de obra o elemento provisional, tales como zanjas, andamios o análogos, que implique peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancia peatonal deberá señalizarse y protegerse de manera que garantice la seguridad física de todos los viandantes.
2. La protección y señalización de las obras en vías y espacios públicos deberá ser adaptada en los términos previstos en la base 1.4.3 del código de accesibilidad.

En todo caso, la protección se realizará mediante vallas estables y continuas, dotadas de señalización luminosa de color rojo en los casos de insuficiente señalización, de manera que puedan ser advertidos con antelación por personas con cualquier tipo de limitación. En situaciones de evidente peligro para la seguridad de los invidentes se instalarán señales acústicas intermitentes con límites que no molesten al resto de la comunidad.

3. Los itinerarios peatonales cortados por obras se sustituirán por otros que permitan el paso a personas con movilidad reducida.

Sección octava. Señalización

Artículo 26. *Símbolos homologados y exigencias de señalización.*

1. En el anexo II al presente reglamento se recogen los logotipos de los símbolos de accesibilidad homologados para su uso.

2. Con objeto de facilitar el acceso y uso de los edificios, instalaciones y servicios adaptados, se señalizarán permanentemente con el símbolo internacional de accesibilidad y con aquellas otras señales o textos complementarios que faciliten una mejor información a las personas con limitaciones:

– Los itinerarios peatonales adaptados, cuando existan otros itinerarios alternativos no adaptados.
– Los itinerarios mixtos de peatones y vehículos adaptados, cuando existan otros itinerarios alternativos no adaptados.
– Las plazas de estacionamiento adaptadas y los itinerarios peatonales adaptados de acceso a las mismas, incluyendo las reservadas en edificios e instalaciones de uso público, tales como estadios y polideportivos, teatros y cines, plazas de toros, salas de conferencias, hoteles, centros religiosos y culturales, etc.
– Los elementos de mobiliario urbano adaptados que por su destino o uso requieran señalización.
– Los servicios higiénicos adaptados.
– Los edificios de uso público adaptados.
– Los transportes públicos que posean la condición de adaptados.
– Las paradas de transporte público adaptadas.
– Las paradas de taxis en las que exista un servicio permanente de taxi con vehículo adaptado.

3. La ubicación y características de la señalización se describe para determinados casos concretos en este reglamento así como en el código de accesibilidad, debiendo realizarse en los supuestos de carencia de regulación específica de forma que cualquier usuario pueda obtener información sobre la existencia de vías, espacios, edificios, instalaciones y servicios adaptados.

CAPÍTULO II

Disposiciones sobre barreras arquitectónicas de la edificación (Baed)

Sección primera. Edificios de uso público

[. . .]

Sección segunda. Otros edificios de titularidad privada

Artículo 39. *Accesibilidad en edificios de titularidad privada y uso residencial.*

1. Los edificios, instalaciones y servicios de titularidad privada y uso residencial de nueva construcción, en los que sea obligatoria la instalación de ascensor, deberán reunir, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Disponer de un itinerario practicable, conforme a las condiciones establecidas en la base 4 del código de accesibilidad, que una las viviendas y locales del edificio con los espacios y dependencias de uso comunitario que estén al servicio del mismo, incluyendo en éstas los garajes vinculados a las viviendas.
b) Disponer de un itinerario practicable, conforme a las condiciones establecidas en la base 4 del código de accesibilidad, que una la edificación con la vía pública, con otras edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con los edificios vecinos.

2. Los edificios de titularidad privada y uso residencial de nueva construcción en los que no sea obligatoria la instalación de ascensor deberán disponer de un itinerario practicable —excepto por lo que se refiere a la existencia de un ascensor en él y a la necesidad de complementar las escaleras con una rampa prevista en el artículo 31º.2,— conforme a lo establecido en la base 4 del código de accesibilidad. De esta exigencia se exceptúan, en todo caso, las viviendas unifamiliares.

Artículo 40. *Reformas.*

1. Los proyectos de reforma, rehabilitación o restauración de edificios, servicios o instalaciones de titularidad privada y uso residencial deberán cumplir los requisitos exigidos a los de nueva construcción siempre que las obras a realizar supongan la modificación de la configuración del edificio, variando el número de viviendas o la superficie de las mismas. La existencia de reformas fraccionadas no impedirá la aplicación del presente precepto cuando la suma de las mismas tenga alguna de las características citadas.

2. Cuando el coste de la adaptación represente un incremento de más del 50% del coste de las obras a realizar, previamente a la concesión de la licencia, se realizará una propuesta alternativa que requerirá el informe favorable del Consejo Autonómico para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras.

3. En lo que respeta a las obras de adaptación que lleven a cabo los propietarios o usuarios de viviendas, habrá que atenerse a lo dispuesto en la Ley 15/1999, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad o mayores de 70 años.

Sección tercera. Accesibilidad en otros edificios de titularidad pública y uso residencial

Artículo 41. *Accesibilidad en otros edificios de titularidad pública y uso residencial.*

Los edificios, las instalaciones y los servicios de titularidad pública y uso residencial de nueva construcción, así como los proyectos de reforma, rehabilitación o restauración de los mismos deberán, además de ajustarse a la normativa propia de las viviendas de protección oficial de promoción pública, cumplir como mínimo con las exigencias de accesibilidad establecidas en esta ley para los edificios de uso residencial y titularidad privada.

Sección cuarta. Reserva de viviendas para personas con limitaciones

Artículo 42. *Reserva de viviendas adaptadas.*

1. Como mínimo un 3% de las viviendas de cada promoción de viviendas de protección oficial de promoción pública deberá reservarse para personas que dispongan de la certificación de minusvalía expedida por los equipos de valoración y orientación (EVO) que acredite la existencia de graves problemas de movilidad que requieran la realización de obras de adaptación en el interior de sus viviendas([2]).

2. En el caso de minusválidos menores de edad o incapaces, podrán acceder a dichos viviendas las personas que ejerzan sobre las mismas la patria potestad, la tutela y, en su caso, las que acreditasen tenerlos a su cargo de forma permanente.

3. Igualmente, los promotores privados de viviendas de protección oficial o sometidas a cualquier otro régimen de ayuda pública deberán reservar, respetando en todo caso el porcentaje indicado en el apartado anterior, la proporción mínima establecida en las disposiciones reguladoras de viviendas de protección oficial, a excepción de las viviendas promovidas por cooperativas o para uso propio.

([2]) Véase el art. 27 de la Ley 10/2014, de 3 de diciembre. Ref. BOE-A-2015-2604. que establece que como mínimo un 4% de las viviendas totales previstas en los programas anuales de promoción pública deberán reservarse para personas con discapacidad, en la forma que se establezca reglamentariamente.

Artículo 43. *Condiciones de las viviendas reservadas.*

Las viviendas reservadas para personas con limitaciones deberán poseer las siguientes características:

a) Tener adaptado su interior y los accesos al mismo conforme a las condiciones establecidas en la base 5 del código de accesibilidad.

b) Disponer de un itinerario adaptado, conforme a las condiciones establecidas en la base 2.2.1 del código de accesibilidad, que una las viviendas adaptadas con los espacios y dependencias de uso comunitario.

c) Disponer de un itinerario adaptado, conforme a las condiciones establecidas en la base 2.1.1 del código de accesibilidad, que una la edificación con la vía pública, con otras edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con los edificios vecinos.

d) En el supuesto de que el edificio disponga de garaje deberá reservarse igual número de plazas de aparcamiento adaptadas, vinculadas a las viviendas y ubicadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, debiendo establecerse un itinerario adaptado que comunique los garajes con las viviendas excepto en lo referente a los ascensores, que podrán ser practicables.

Artículo 44. *Procedimiento de adjudicación de las viviendas reservadas.*

1. La adjudicación de viviendas de promoción pública estará sometida al procedimiento establecido en su normativa reguladora vigente y a lo establecido en este reglamento.

2. Las viviendas de protección oficial de promoción privada o sometidas a cualquiera otro régimen de ayuda pública serán adjudicadas prioritariamente a personas en situación de movilidad reducida y, en el caso de que resulten vacantes, a entidades públicas o privadas con personalidad jurídica propia y sin finalidad de lucro para dedicarlas a minirresidencias, pisos compartidos o cualquier tipo de vivienda destinada a personas con movilidad reducida. No obstante lo anterior, y por lo que se refiere al acceso a la financiación cualificada, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora de viviendas de protección oficial.

3. Se crea un Registro Central de Viviendas para Personas con Movilidad Reducida Permanente en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, el cual se nutrirá directamente de las bases de datos previamente creadas en las áreas provinciales disponiendo de la información correspondiente a su situación, dimensiones, características y precio.

4. Se crea un Registro de Demandantes de Viviendas Adaptadas en las áreas provinciales de Servicios Sociales, las cuales remitirán el nombre y características de los inscritos al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para su posterior adjudicación. Podrán inscribirse en este registro como demandantes de viviendas adaptadas las entidades públicas o privadas con personalidad jurídica propia sin ánimo de lucro y las personas con graves y permanentes problemas de movilidad.

5. Para acceder a las viviendas de promoción privada las entidades públicas o privadas con personalidad jurídica propia deberán cumplir los siguientes requisitos:

– Estar inscritas en el Registro de Entidades Prestadoras de Servicios Sociales.

– Presentar el correspondiente certificado de la Dirección General de Servicios Sociales que acredite que la entidad está capacitada para la gestión de un piso tutelado.

Artículo 45. *Garantías para la realización de obras de adaptación.*

1. Los promotores privados de viviendas de protección oficial o sometidas a cualquier otro régimen de ayuda pública podrán sustituir las adaptaciones interiores de viviendas reservadas para personas con movilidad reducida por el depósito, al solicitarse la calificación provisional o certificación administrativa equivalente, de un aval suficiente de una entidad financiera legalmente reconocida que garantice la realización de las obras necesarias para las adaptaciones correspondientes, según el tipo de limitación que posea el futuro usuario.

2. El importe del aval será del 10% del precio máximo autorizado de venta de la vivienda de que se trate. La constitución del aval se ajustará al modelo señalado en el anexo IV del Real decreto 390/1996, de 1 de marzo, de desarrollo parcial de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de contratos de las administraciones públicas.

3. Este aval garantizará la cobertura de las responsabilidades que eventualmente pueda contraer el promotor por incumplimiento de sus obligaciones en la materia y, específicamente, el abono de los gastos por todos los conceptos, de la ejecución subsidiaria de las obras de adaptación. El aval podrá cancelarse tan pronto presente el promotor la escritura de venta de la vivienda avalada a un minusválido, en la cual se especificará el carácter de discapacitado del comprador y la realización de las obras de adaptación a su minusvalía.

4. Las viviendas reservadas que resultasen vacantes por no haber sido demandadas en el plazo de seis meses desde la calificación definitiva o certificación administrativa equivalente podrán ofertarse libremente por el promotor. Para acreditar la falta de demanda

deberá acompañarse certificación del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o de la Dirección General de Servicios Sociales acreditativa de la falta de demanda en los registros previstos en el artículo anterior, procediendo en dicho caso la cancelación del aval.

CAPÍTULO III

Disposiciones sobre barreras en el transporte (BAT)

[. . .]

CAPÍTULO IV

Disposiciones sobre barreras en la comunicación (BC)

[. . .]

TÍTULO III

Medidas de fomento

Artículo 59. *Fondo para la supresión de barreras.*

1. Conforme a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 8/1997, el fondo para la supresión de barreras se destinará a subvencionar la supresión de barreras arquitectónicas urbanísticas (BAUR), en la edificación (Baed), en el transporte (BAT) y en la comunicación (BC), así como para la dotación de ayudas técnicas de acuerdo con lo que establezca anualmente la Ley de presupuestos de la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. La Comunidad Autónoma consignará partidas presupuestarias finalistas en cada ejercicio para la dotación de este fondo, que se adscribirá a la consellería competente en materia de servicios sociales.

3. Asimismo, integrarán dicho fondo las donaciones, herencias y legados, que, por voluntad expresamente manifestada deberán dedicarse a los fines previstos en este reglamento.

Artículo 60. *Destino del fondo.*

1. Una parte del fondo se destinará a subvencionar los programas específicos de los entes locales para la supresión de barreras en el espacio urbano y rural, en los edificios de uso público y en el transporte público de su término municipal, así como la supresión de las barreras de comunicación existentes.

2. La otra parte del fondo irá destinada a subvencionar los programas presentados por entidades privadas y particulares para la supresión de barreras y adquisición de ayudas técnicas.

3. La consellería competente en materia de Servicios Sociales establecerá, mediante convocatoria anual o a través del instrumento del convenio, los criterios para su concesión de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias y las prioridades de planificación.

4. En lo tocante al régimen presupuestario del fondo se estará a lo dispuesto en los artículos 71 y 81 y demás concordantes del Decreto legislativo 1/1999, de 7 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de régimen financiero y presupuestario de Galicia.

Artículo 61. *Programas específicos de actuación de los entes locales.*

1. Los programas específicos de actuación presentados por los entes locales estarán integrados, como mínimo, por los siguientes contenidos:

a) Un inventario o relación de aquellos espacios, edificios, locales, infraestructuras, medios de transportes y comunicación que sean susceptibles de adaptación. En este documento se distinguirán las actuaciones a realizar en núcleos urbanos de las previstas en el medio y núcleos rurales.

b) Relación de las actuaciones del programa, estableciendo el orden de prioridades en que tales adaptaciones vayan a ser acometidas dentro del mismo.

c) Fases en que se desarrolla el programa.

d) Dotación económica que la entidad solicitante destinará al programa, señalando la consignación presupuestaria aprobada para tal finalidad.

e) Coste total estimado del programa.

2. Tendrán prioridad para acceder a esta financiación los entes locales que destinen al programa una cuantía similar a la aportada por el fondo de la Comunidad Autónoma.

TÍTULO IV

Medidas de control

Artículo 62. *Principios del control de la accesibilidad.*

1. Los ayuntamientos y la Administración autonómica, en el ámbito de sus respectivas competencias, desarrollarán las actividades de control previstas en la Ley 8/1997, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia y en el presente reglamento.

2. Son principios de la actividad de control de la accesibilidad:

a) Hacer cumplir la normativa de accesibilidad y supresión de barreras.

b) Establecer los mecanismos de coordinación de las funciones de control y seguimiento para su ejecución en el ámbito que tiene atribuido.

c) Promover y facilitar la participación de las organizaciones y asociaciones representativas de los colectivos de afectados, en la adopción de medidas de control de la accesibilidad.

Artículo 63. *Licencias y autorizaciones.*

1. Los ayuntamientos y la Administración autonómica, en el ámbito de sus respectivas competencias, exigirán y verificarán el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 8/1997 y en el presente reglamento, en las aprobaciones de instrumentos urbanísticos y en el otorgamiento de licencias, autorizaciones y calificaciones de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

2. Para estos efectos, los distintos instrumentos urbanísticos, así como los proyectos de edificación o construcción, deberán hacer constar expresamente en su memoria el cumplimiento de la Ley 8/1997 y del presente reglamento señalando las determinaciones normativas de aplicación y las soluciones adoptadas para dar cumplimiento a las mismas.

3. Los pliegos de condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de actuación adaptadas a lo dispuesto en la Ley 8/1997 y en el presente reglamento.

Artículo 64. *Visado de proyectos técnicos.*

Los colegios profesionales que tengan atribuida la competencia en el visado de los proyectos técnicos denegarán los visados a los proyectos que contengan alguna infracción de las normas contenidas en la Ley 8/1997, en el presente reglamento y en la demás normativa de aplicación en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

Artículo 65. *Barreras en el transporte y en la comunicación.*

1. Las administraciones competentes en la autorización y regulación de los medios de transporte y comunicación en Galicia velarán por el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 8/1997 y en el presente reglamento.

2. A estos efectos, en los pliegos de condiciones de las convocatorias que se realicen para la autorización de medios de transportes o de comunicación, las administraciones competentes harán constar expresamente la exigencia de que los mismos se adapten a las normas vigentes en materia de accesibilidad.

Artículo 66. *Control de ejecución.*

1. Los ayuntamientos y la Administración autonómica, en el ámbito de sus respectivas competencias, con independencia de los controles previos anteriormente señalados, desarrollarán durante la ejecución de obras e instalaciones y el funcionamiento de medios de transportes y de comunicación los controles necesarios para comprobar el cumplimiento de las normas de accesibilidad.

2. Cuando a través de los controles anteriormente previstos se observen acciones u omisiones que contravengan las normas de accesibilidad y supresión de barreras se procederá a realizar la correspondiente denuncia ante la Comisión Técnica de Accesibilidad.

3. Con independencia de lo anterior todo el que tenga conocimiento de la existencia de alguna infracción del ordenamiento en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas podrá interponer, independientemente de las acciones legalmente previstas, denuncia ante la Comisión Técnica de Accesibilidad.

4. El incumplimiento de las condiciones de accesibilidad dará lugar a la incoación del procedimiento sancionador previsto en el título siguiente y a la incoación de los correspondientes expedientes de protección de la legalidad urbanística previstos en el título III del Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del suelo de Galicia.

TÍTULO V

Régimen sancionador

[. . .]

TÍTULO VI

Consejo Gallego para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras

[. . .]

ANEXO I

Código de accesibilidad

Base 1. Disposiciones sobre barreras arquitectónicas urbanísticas

Base 1.1. Red viaria.

1.1.1 Itinerarios peatonales.

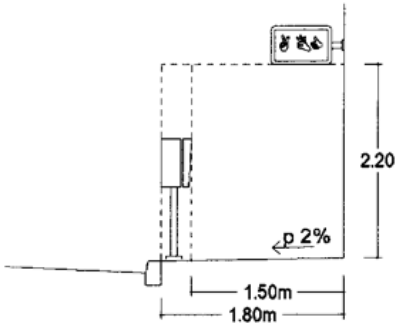
	Adaptado	Practicable
A. Anchura mínima.		
Áreas de ordenación integral:		
En áreas desarrolladas a través de la redacción de instrumentos de ordenación integral el ancho mínimo de paso libre de obstáculos, será de:	1,80 metros	1,50 metros
En los casos en que haya elementos de señalización y de urbanización puntuales (semáforos, buzones, señales, etc.) el ancho mínimo de paso en esa zona, libre de obstáculos, será de:	1,50 metros	1,20 metros
Otras áreas:		
En áreas NO desarrolladas a través de la redacción de instrumentos de ordenación integral el ancho mínimo de paso, libre de obstáculos, será de:	0,90 metros	0,90 metros
En los casos en que haya elementos de señalización y de urbanización puntuales (semáforos, buzones, señales, etc.) el ancho mínimo de paso en esa zona, libre de obstáculos, será de:	0,90 metros	0,90 metros

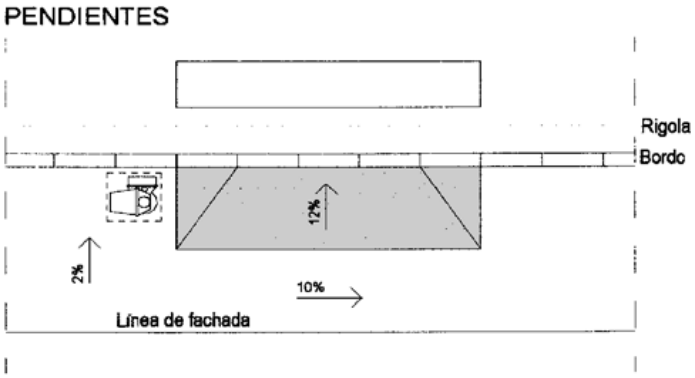
Todos los itinerarios (adaptados y practicables), pertenezcan o no a áreas desarrolladas a través de instrumentos de ordenación integral, cuando posean un vado peatonal en sentido perpendicular (tipo A definido en el apartado 1.1.3) o un vado para vehículos, deberán dejar un ancho mínimo de paso, libre de obstáculos, de 0,90 metros.

	Adaptado	Practicable
B. Pendientes.		
La pendiente máxima longitudinal será:	10%	12%
La pendiente máxima transversal será:	2%	3%
C. Altura libre mínima.		

	Adaptado	Practicable
La altura mínima de paso libre de obstáculos será como mínimo:	2,20 metros	2,10 metros
D. Desniveles.		
Cuando un desnivel tenga la altura equivalente a un solo escalón deberá resolverse el mismo mediante:	Rampa adaptada	Escalón altura máxima 15 cm
En los itinerarios que sirvan para la circulación de personas con movilidad reducida siempre que exista una escalera se deberá complementar con:	Rampa adaptada	Rampa practicable
salvo que se complemente con:	Ascensor Adaptado	Ascensor practicable

Fig: 1.1.1 ITINERARIOS PEATONALES ADAPTADOS

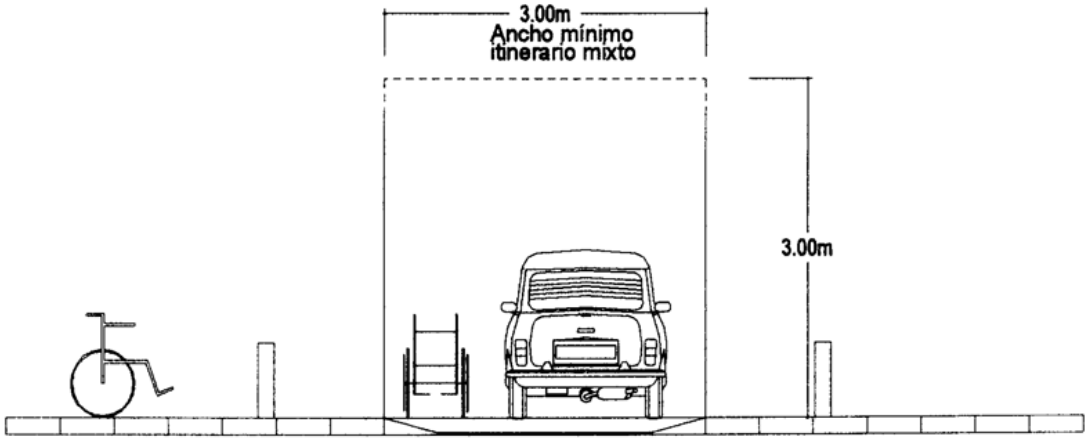




1.1.2 Itinerarios mixtos dedicados al tráfico de peatones y vehículos.

	Adaptado	Practicable
A. Anchura mínima.		
El ancho mínimo de paso libre de obstáculos será de:	3,00 metros	2,50 metros
En los casos en que haya elementos de señalización y de urbanización puntuales (semáforos, buzones, señales, etc.) el ancho mínimo de paso en esa zona, libre de obstáculos, será de:	2,50 metros	2,20 metros
B. Pendientes.		
La pendiente máxima longitudinal será:	8%	10%
La pendiente máxima transversal será:	2%	3%
C. Altura libre mínima.		
La altura mínima de paso libre de obstáculos será como mínimo:	3,00 metros	2,20 metros
D. Encuentros con otras vías.		
Cuando un desnivel tenga la altura equivalente a un solo escalón deberá resolverse el mismo mediante:	Rampa adaptada	Escalón altura máxima 15 cm

FIG. 1.1.2.A. ITINERARIOS MIXTOS DESTINADOS A TRÁFICO DE PEATONES Y VEHÍCULOS



1.1.3 Vados peatonales.

Los vados peatonales son rampas que salvan el desnivel entre un itinerario peatonal y la zona de circulación de vehículos.

Vados tipo A:

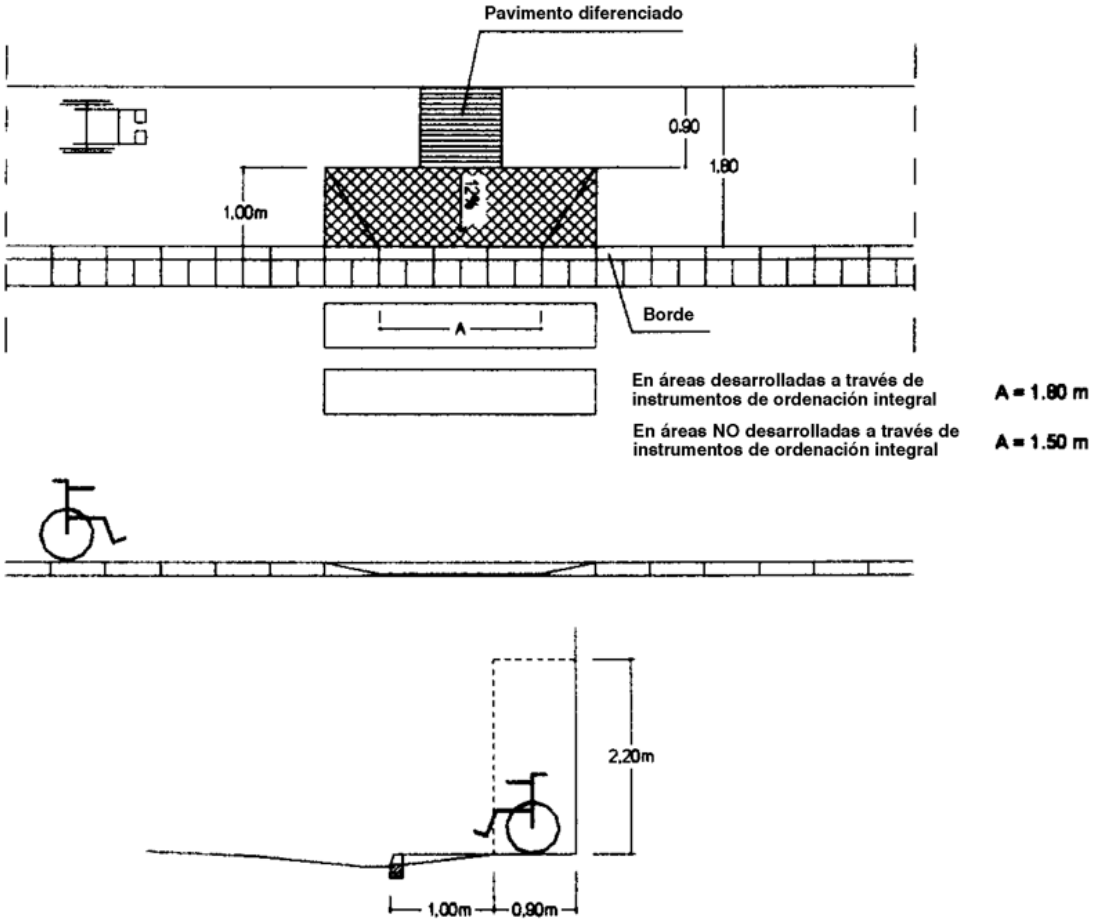
Se desarrollan en sentido perpendicular al itinerario peatonal, debiendo evitarse que las diferencias de nivel terminen en aristas vivas.

Deben utilizarse siempre que la dimensión de la acera permita dejar un ancho mínimo de paso libre de obstáculos de 0,90 metros.

	Adaptado	Practicable
En áreas desarrolladas a través de instrumentos de planeamiento integral el ancho mínimo será:	1,80 metros	1,50 metros
En áreas NO desarrolladas a través de instrumentos de planeamiento integral el ancho mínimo será:	1,50 metros	1,20 metros
La pendiente máxima en todo caso será:	12%	14%
El resalto entre el vado y la calzada será de canto achaflanado o redondeado con una altura máxima de:	2 cm	3 cm

Se señalarán en todo el ancho de la acera, desde la línea de fachada hasta el vado, con una franja perpendicular al mismo ubicada en su eje, con pavimento de textura diferenciada y con un ancho mínimo de 1,00 metros. Este pavimento señalizador podrá sustituirse por el previsto para los vados tipo B.

FIG. 1.1.3-A VADOS PEATONALES



Vado peatonal tipo "a" perpendicular al itinerario

Vados tipo B:

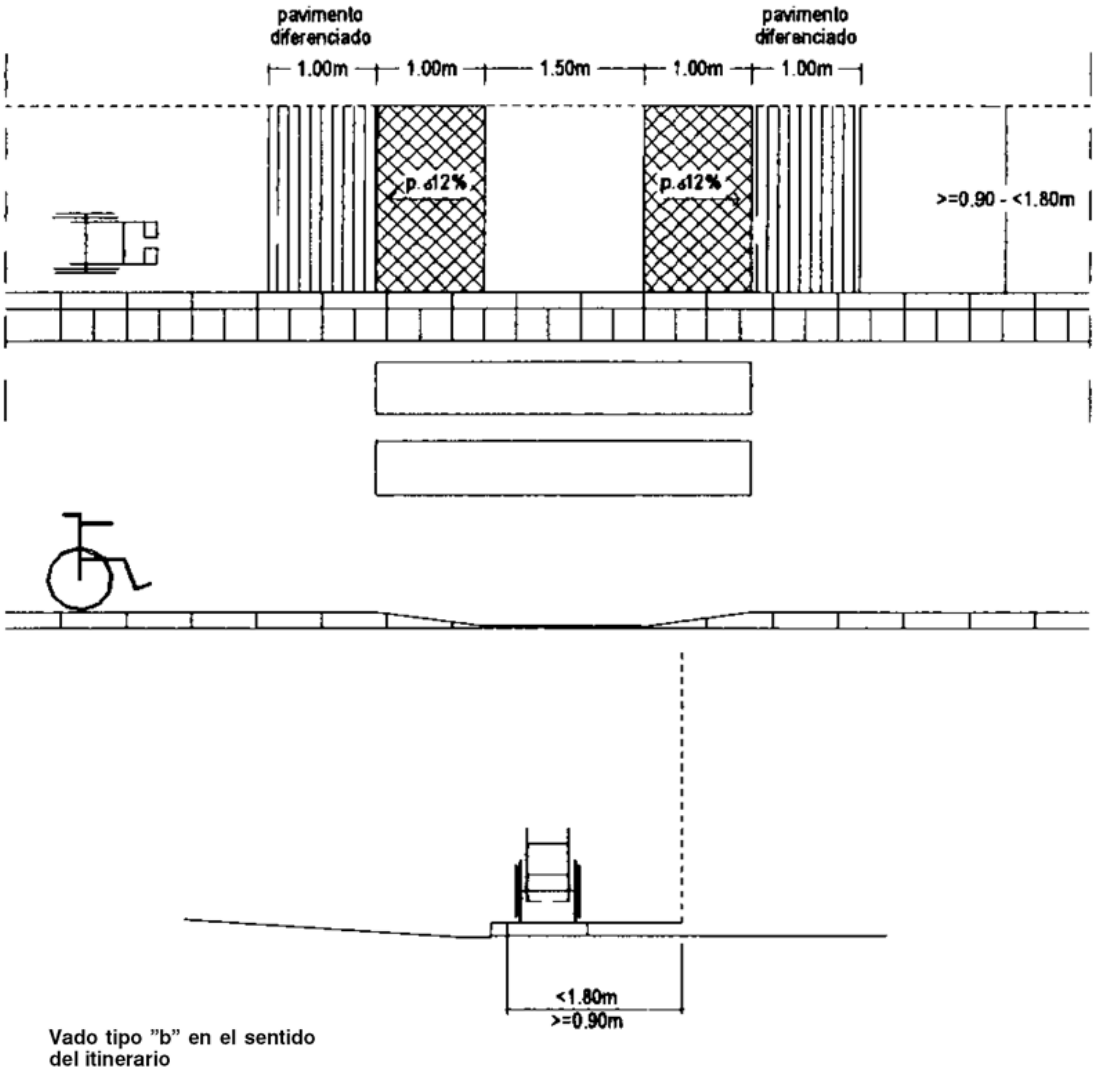
Se desarrollan en el sentido del itinerario peatonal en todo el ancho de la acera y bordillo, de modo que la acera alcance el mismo nivel que la calzada.

Solo se utilizarán este tipo de vados cuando en caso de instalarse un vado de tipo A el paso libre de obstáculos que dejaría sería inferior a 0,90 metros, sin computar el ancho del borde.

	Adaptado	Practicable
Longitud mínima del vado en el sentido del itinerario:	1,50 metros	1,20 metros
Ancho mínimo del vado sin computar el ancho del borde:	0,90 metros	0,90 metros

Se señalarán en todo el ancho de la acera con una franja de un metro de profundidad con pavimento de textura diferenciada en los dos extremos del vado.

FIG. 1.1.3-B VADOS PEATONALES



Vado tipo "b" en el sentido del itinerario

1.1.4 Vados para vehículos.

Son aquellos que se disponen para facilitar la entrada de vehículos desde la calzada al interior de las edificaciones a través de la acera.

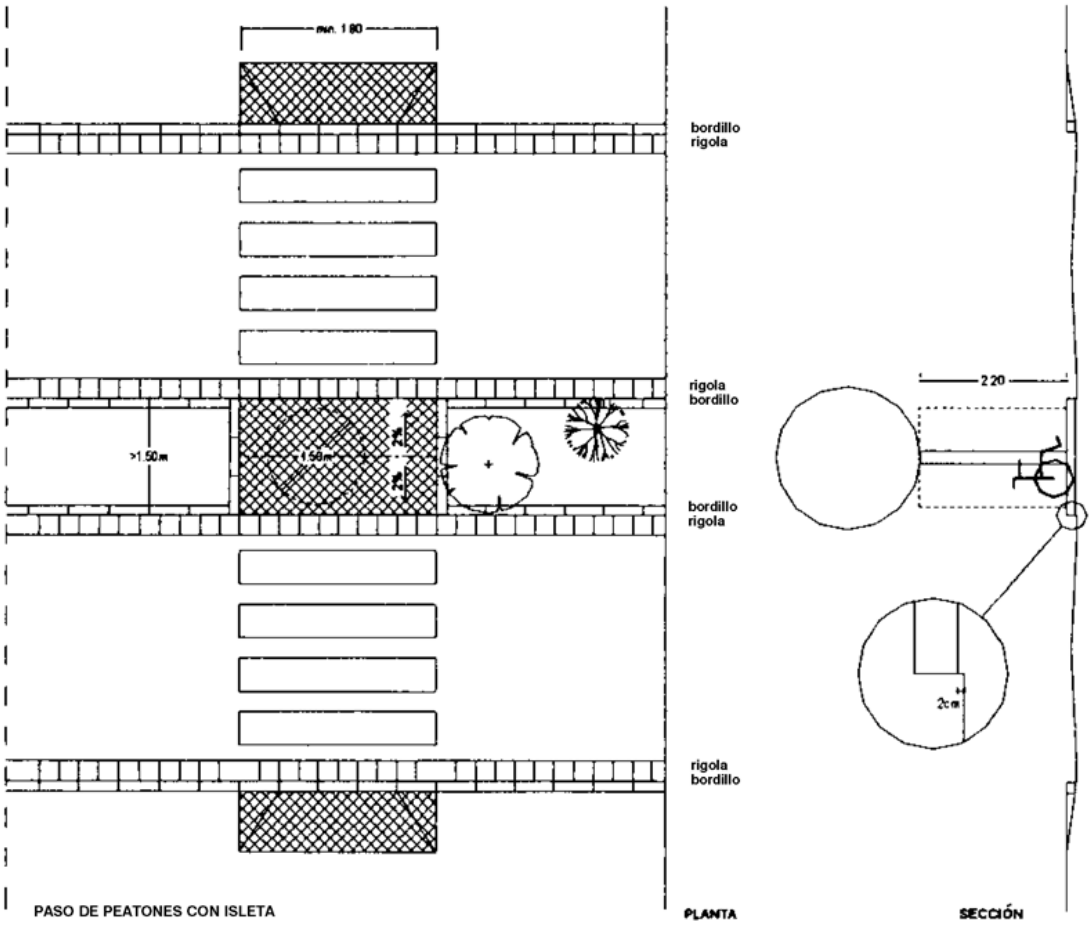
	Adaptado	Practicable
La dimensión mínima en el sentido perpendicular a la calzada será:	0,60 metros	0,60 metros
El resalte máxima permitido entre el vado y la calzada será:	2 cm	3 cm
El paso libre de obstáculos entre el final del vado y la fachada deberá tener un ancho mínimo de:	0,90 metros	0,90 metros
En áreas desarrolladas a través de instrumentos de planeamiento integral el ancho mínimo será:	1,80 metros	1,50 metros
En áreas NO desarrolladas a través de instrumentos de planeamiento integral el ancho mínimo será:	1,50 metros	1,20 metros
El desnivel entre un itinerario peatonal y la calzada de tránsito de vehículos se salvará mediante un:	Vado Adaptado	Vado practicable

1.1.6 Isletas.

Cuando el ancho de una calle exija la existencia de una isleta intermedia ésta tendrá las siguientes características:

	Adaptado	Practicable
El ancho mínimo de la isleta será el de un:	Paso peatones Adaptado	Paso peatones practicable
La longitud mínima en el sentido del cruce será de:	1,50 metros	1,20 metros
El nivel de la isleta será el del paso de peatones permitiéndose con borde redondeado o achaflanado un desnivel máximo de:	2 cm	3 cm

FIG. 1.1.6 PASO DE PEATONES



1.1.7 Parques y jardines.

	Adaptado	Practicable
El ancho mínimo de las sendas será de:	1,50 metros	1,20 metros
La distancia mínima entre elementos que impidan el tráfico rodado será de:	0,90 metros	0,90 metros
En los itinerarios que sirvan para acceso de personas con minusvalías se dispondrán áreas de descanso, con asiento y espacio para maniobra de silla de ruedas, cada:	100 metros	150 metros

Base 1.2. Elementos de urbanización.

1.2.1 Pavimentos.

A. Características generales.

Los pavimentos deberán ser duros, antideslizantes y sin resaltes.

Cuando se indique la necesidad de señalizar con cambio de pavimento éste tendrá que cumplir los requerimientos del apartado anterior debiendo diferenciarse por textura.

En parques y jardines si los pavimentos de los senderos son de tierra ésta tendrá una compacidad que resista el paso de una silla de ruedas.

	Adaptado	Practicable
B. Cambio de pavimentos.		
Cuando haya un cambio de pavimento ambos pavimentos deberán estar enrasados, permitiéndose un desnivel que presentará su canto redondeado o achaflanado, de una altura máxima de:	2 cm	3 cm

C. Rejas.

Cuando hubiere rejas tendrán sus huecos de dimensión menor o igual a 2 cm formando cuadrícula.

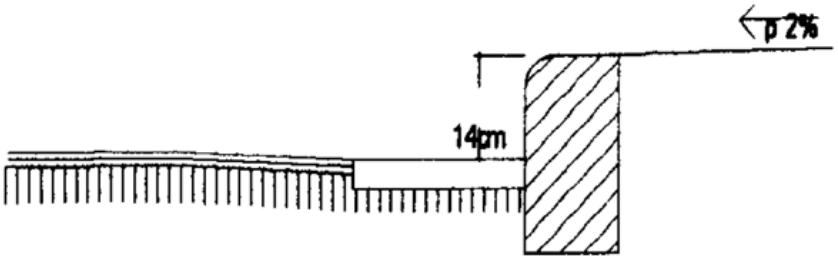
Si se usan rejas de barras longitudinales se colocarán perpendiculares al sentido principal de la marcha.

1.2.2 Bordillos.

	Adaptado	Practicable
Los bordillos tendrán sus cantos redondeados o achaflanados y su altura máxima será:	14 cm	16 cm

En los pasos de peatones se deberán rebajar los bordillos al nivel del pavimento de acuerdo con lo establecido para los vados.

FIG. 1.2.2 BORDILLOS



1.2.3 Escaleras.

Las escaleras como elemento que forma parte de un itinerario peatonal deberán cumplir los siguientes requisitos:

	Adaptado	Practicable
A. Diseño.		
Las escaleras deberán tener preferiblemente tramos rectos. Si hubiera algún tramo curvo deberá tener la huella a 40 cm de la cara interior de la escalera, con una dimensión mínima de:	30 cm	25 cm
B. Anchura mínima.		
El ancho mínimo de las escaleras integradas en itinerarios peatonales será:	120 m	1,00 m
C. Peldaños.		
La altura máxima de la tabica será:	17 cm	18 cm
La dimensión de la huella será la que resulte de aplicar la fórmula:	2t+h=62-64 cm	2t+h=62-64 cm
Tramo máximo sin rellano será el que salve un desnivel de:	2,00 m	2,50 m
La dimensión mínima del rellano será:	1,20 m	1,00 m

D. Barandillas.

Las barandillas deberán estar colocadas en ambos lados de la escalera. Si su anchura es superior a 3,00 m deberá colocarse una barandilla central.

El diámetro de los tubos de las barandillas deberá estar comprendido entre 3 y 5 cm (o sección anatómica equivalente) y estará libre de resaltes.

Las barandillas deberán estar colocadas separadas de los paramentos como mínimo 4 cm y se prolongarán horizontalmente una longitud comprendida entre 35 y 45 cm.

La barandilla deberá situarse a una altura comprendida entre 90 y 95 cm, siendo recomendable la colocación de otra segunda barandilla a una altura comprendida entre 65 y 70 cm.

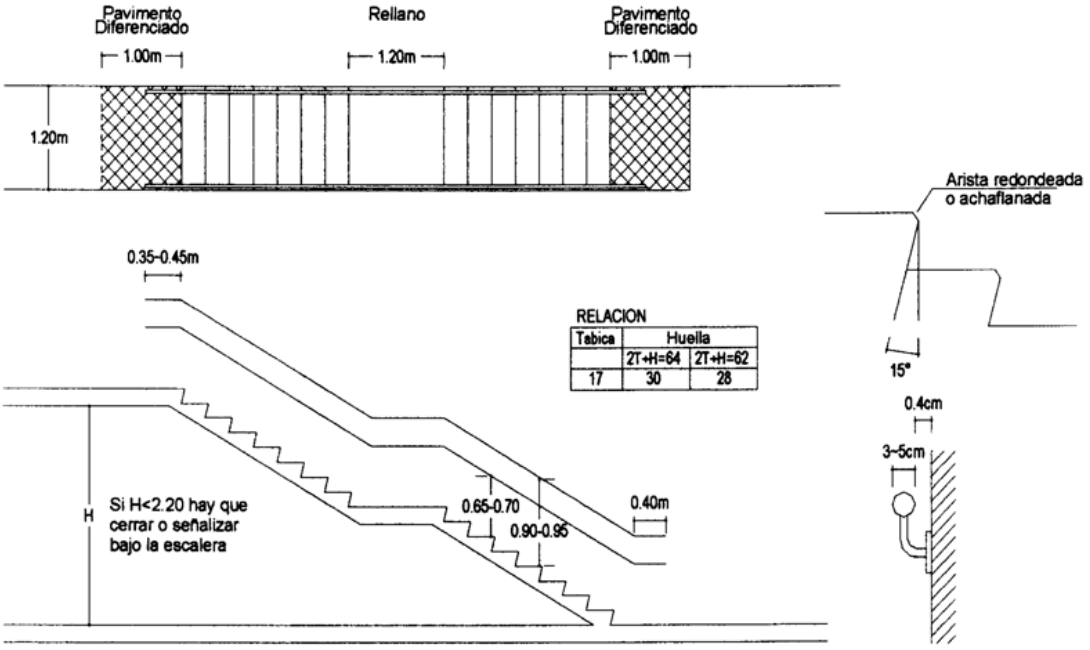
E. Otras características.

La iluminación nocturna de una escalera adaptada o practicable situada en espacios exteriores será como mínimo de 10 luxes.

Los espacios bajo las escaleras deberán estar cerrados o protegidos para evitar accidentes cuando su altura sea menor de 2,20 m.

El pavimento de las escaleras adaptadas deberá ser antideslizante con cambio de color en el borde de la huella. Se diferenciará mediante contraste de textura y color, al inicio y final de la escalera, en un tramo de 1 metro.

FIG. 1.2.3 ESCALERAS



1.2.4 Rampas.

Las rampas como elemento que forma parte de un itinerario peatonal deberán cumplir los siguientes requisitos:

	Adaptado	Practicable
A. Anchura mínima.		
El ancho mínimo de la rampa será:	1,50 m	1, 20 m
B. Pendientes.		
B.1. Pendiente longitudinal.		
Rampas de longitud menor de 3,00 metros:	10%	12%
Rampas de longitud entre 3,00 m y 10,00 metros:	8%	10%
Rampas de longitud mayor de 10,00 metros:	6%	8%

Cuando las condiciones físicas del lugar en que se sitúa la rampa no permitan utilizar las pendientes anteriormente establecidas se permitirá con una memoria justificativa aumentar en un 2% las pendientes que en cada caso sean exigibles.

	Adaptado	Practicable
B.2. Pendiente transversal.		
La pendiente transversal máxima de una rampa será:	2%	3%
C. Longitud.		
La longitud máxima de un tramo de rampa será:	20,00 m	25,00 m

Cuando esta longitud no sea suficiente para salvar un desnivel se diseñarán diversos tramos con rellanos intermedios.

	Adaptado	Practicable
D. Rellanos.		
Anchura mínima:	La de la rampa	La de la rampa
Longitud mínima:	1,50 m	1,20 m

	Adaptado	Practicable
Cuando exista un giro de 901 el rellano permitirá inscribir un círculo de diámetro mínimo de:	1,50 m	1,20 m
Al inicio y al final de la rampa se dispondrá un espacio libre de obstáculos de dimensiones:	1,80x1,80 m	1,50x1,50 m

E. Barandillas.

Las barandillas deberán estar colocadas en ambos lados de la rampa.

El diámetro de los tubos de las barandillas deberá estar comprendido entre 3 y 5 cm (o sección anatómica equivalente) y estará libre de resaltes.

Las barandillas deberán estar colocadas separadas de los paramentos como mínimo 4 cm y se prolongarán horizontalmente una longitud comprendida entre 35 y 45 cm.

La barandilla deberá situarse a una altura comprendida entre 90 y 95 cm, siendo recomendable la colocación de otra segunda barandilla a una altura comprendida entre 65 y 70 cm.

Se dispondrá una protección en los lados libres de las rampas, a una altura comprendida entre 5 y 10 cm.

F. Otras características.

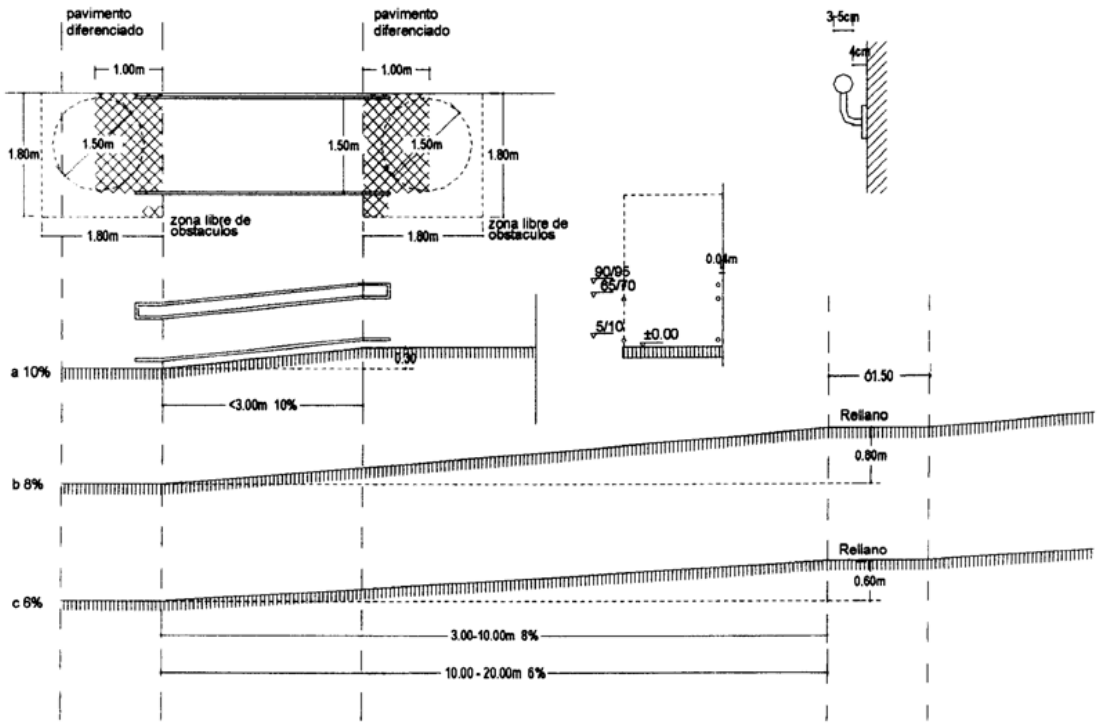
La iluminación nocturna de una rampa adaptada o practicable situada en espacios exteriores será como mínimo de 10 luxes.

El pavimento de las rampas será duro, antideslizante y sin relieves.

Se señalizará el inicio y el final de la rampa con diferenciación de pavimento en una franja de 1 metro de profundidad.

Bajo las rampas, si el espacio libre es menor de 2,20 m se deberá cerrar este espacio o protegerlo para evitar accidentes a las personas con visión reducida.

FIG. 1.2.4 RAMPAS



1.2.5 Escaleras mecánicas.

Las escaleras mecánicas como elemento que forma parte de un itinerario peatonal deberán cumplir los siguientes requisitos:

	Adaptado	Practicable
A. Peldaños.		
El número mínimo de peldaños enrasados a la entrada y salida será de:	2,5	2,5
B. Anchura mínima.		
La anchura mínima de las escaleras mecánicas será de:	1,00 m	1,00 m
C. Velocidad máxima.		
La velocidad máxima de las escaleras mecánicas será de:	0,5 m/seg	0,5 m/seg

1.2.6 Ascensores.

A. Las dimensiones interiores de la cabina de una sola entrada o con dos entradas opuestas serán:

De tipo 1: capacidad para soportar una carga nominal de 450 kg. Con unas dimensiones mínimas de 1.000 mm de ancho por 1.250 mm de profundidad.

De tipo 2: capacidad para soportar una carga nominal de 630 kg. Con unas dimensiones mínimas de 1.100 mm de ancho por 1.400 mm de profundidad.

De tipo 3: capacidad para soportar una carga nominal de 1.275 kg. Con unas dimensiones mínimas de 2.000 mm de ancho por 1.400 mm de profundidad.

A bis.

– Las puertas de cabina y pisos deberán ser automáticas y operar con deslizamiento horizontal.

– El sistema de control deberá permitir el ajuste del tiempo de mantenimiento de la puerta abierta para cumplir las condiciones donde se instale el ascensor (normalmente entre 2 seg. y 20 seg.). Deben instalarse medios para reducir este tiempo, por ejemplo utilizando un botón de cierre de las puertas de la cabina. Los medios de ajuste no deben ser accesibles a los/las usuarios/as.

– El dispositivo de protección requerido en el apartado 7.5.2.1.1.3 de las normas EN 81-1:1998 y EN 81-2:1998 debe cubrir la entrada en una distancia entre, por lo menos, 25 mm y 1.800 mm por encima de la pisadera de cabina (por ejemplo, cortina de luz). El dispositivo debe consistir en un sensor que prevenga el contacto físico entre el/la usuario/a y los bordes conductores de la(s) hoja(s) de cierre de la puerta.

B. En el uso previsto la precisión de parada de cabina debe ser de ±10 mm; debe mantenerse la precisión de nivelación de ± 20 mm.

El espacio libre entre la pared y la zona a asir debe ser de 35 mm como mínimo.

La altura del borde superior de la zona a asir debe estar comprendida entre (900 ±25) mm medidos desde el suelo de la cabina.

El espacio mínimo frente a las puertas tendrá que dejar un área horizontal que permita inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos.

La altura mínima entre el nivel del piso y la línea central de cualquier botón = 900 mm.

La altura máxima entre el nivel del piso y la línea central de cualquier botón = 1.100 mm - 1.200 mm (preferentemente 1.100 mm).

La señalización en el exterior de la situación del ascensor se colocará a una altura comprendida entre 1,10 m y 1,30 m y será en relieve.

Para ascensores con maniobra registrada, información visible y audible que permita identificar fácilmente el ascensor.

Los/las usuarios/as deben ser informados visible y audiblemente de que están a punto de entrar en la cabina asignada.

Se recomienda el uso de voz como indicación sonora. La voz también puede proporcionar información, entre otras cosas, acerca de la situación de tiendas u oficinas a nivel de planta. Un indicador visual también es útil.

Se recomienda que la llegada de una cabina sea precedida de una señal acústica.

El suelo de la cabina debería tener unas características superficiales similares a las del piso de entrada.

El alumbrado interno debería proporcionar un nivel de iluminancia media de 100 lux como mínimo al nivel del suelo y uniformemente distribuido, evitándose el uso de puntos de luz.

1.2.7 Tapices rodantes.

Los tapices rodantes como elemento que forma parte de un itinerario peatonal deberán cumplir los siguientes requisitos:

	Adaptado	Practicable
A. Anchura mínima.		
El ancho mínimo de los tapices rodantes será:	1,00 m	1,00 m

B. Otras características.

Cuando salven desniveles deberán tener una pendiente máxima equivalente a la establecida en esta base para las rampas, sin que le sea de aplicación la limitación de longitud de tramo indicada para las mismas. En este caso se dispondrá a su entrada y salida de una zona horizontal de dimensión mínima en el sentido longitudinal de 1,50 m.

Base 1.3. Aparcamientos.

A. Dimensiones.

Serán las que se derivan de la necesidad de dejar un espacio libre en el lateral del coche para permitir la transferencia al vehículo.

	Adaptado	Practicable
La dimensión mínima de una plaza será:	3,50x5,00 m	3,00x4,50m

Si la plaza se sitúa de forma que sea adyacente a un itinerario peatonal éste se integrará como parte del ancho de la plaza.

B. Señalización.

Las plazas reservadas para uso de personas con movilidad reducida se señalizarán con el símbolo internacional de accesibilidad y la leyenda «Reservado para personas con movilidad reducida».

C. Accesos.

Las plazas reservadas para minusválidos estarán comunicadas con un itinerario peatonal adaptado o practicable según sea exigible, debiendo salvar el desnivel con la acera, si lo hubiera, mediante un vado con pendiente no superior al 12%.

D. Reserva mínima de plazas adaptadas.

Hasta 200 plazas de capacidad total: 1 plaza adaptada por cada 40 plazas o fracción.
De 201 a 1000 plazas: 1 plaza adaptada por cada 100 plazas o fracción.
De 1001 a 2000 plazas: 1 plaza adaptada por cada 200 plazas o fracción.
Más 2000 plazas: 1 plaza adaptada por cada 400 plazas o fracción.

FIG. 1.3.A APARCAMIENTO EN HILERA AL EXTERIOR

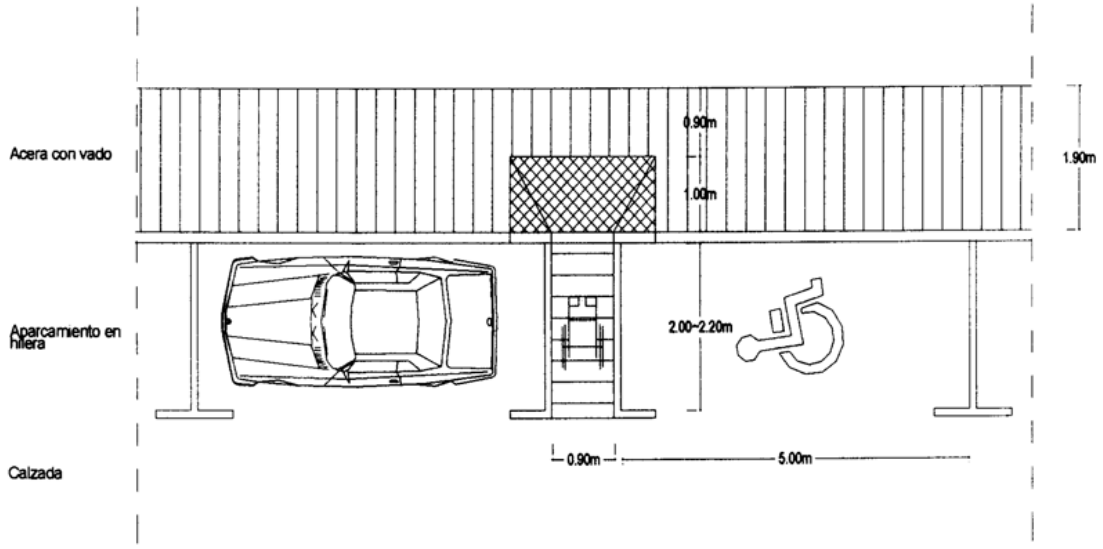
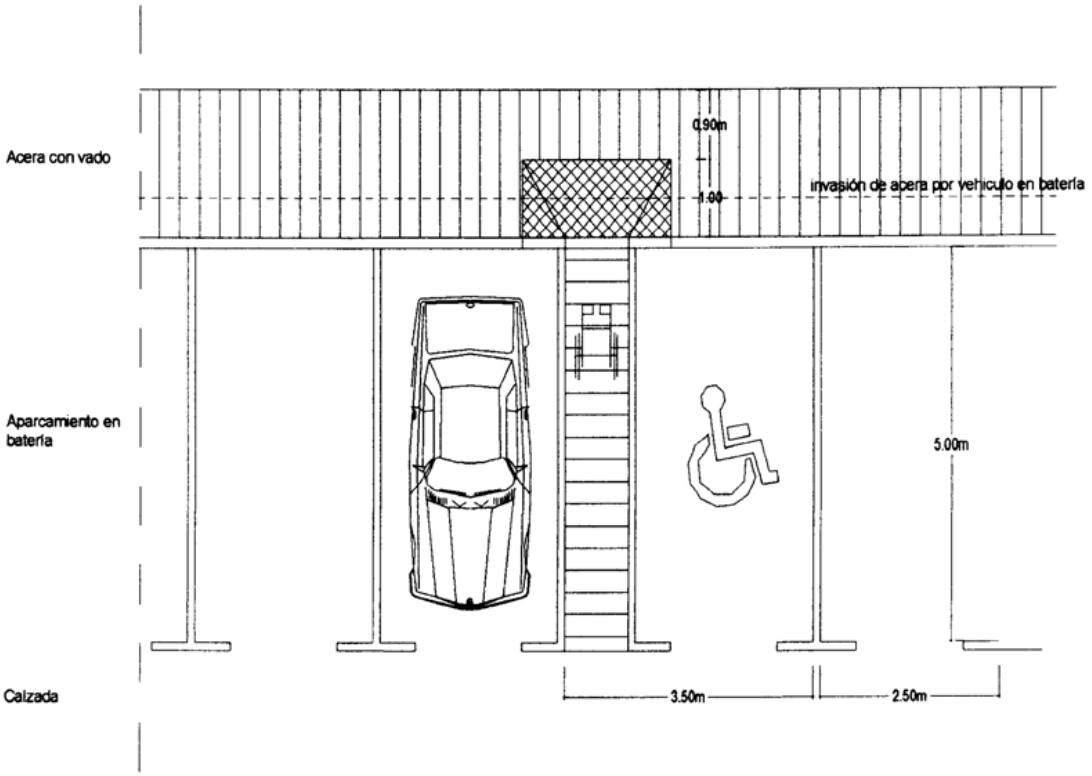


FIG. 1.3.B APARCAMIENTO EN BATERIA AL EXTERIOR



Base 1.4. Mobiliario urbano.

1.4.1 Señales y elementos verticales.

	Adaptado	Practicable
A. Altura mínima.		
La altura libre mínima bajo los elementos de señalización o de cualquier otro elemento de mobiliario urbano será como mínimo:	2,20 m	2,10 m

B. Situación en las aceras.

Si la acera es de anchura igual o superior a 1,80 m se colocarán en la banda exterior de las mismas, próximas a la calzada.

Si la acera es de anchura menor de 1,80 m se colocarán, siempre que sea posible, sujetos a las fachadas, debiendo dejarse en todo caso un ancho mínimo libre de 1,50 m en áreas desarrolladas a través de la redacción de instrumentos de ordenación integral y de 0,90 m en el resto de los casos.

	Adaptado	Practicable
C. Situación de pulsadores y mecanismos.		
Los pulsadores y mecanismos estarán situados a una altura que no será:		
Mayor de:	1,20 m	1,30 m
Menor de:	0,90 m	0,80 m

D. Señalización.

Se recomienda disponer una banda de color de fácil visión, de una altura de 10 cm, situada aproximadamente a una altura sobre el suelo de 1,50 m.

	Adaptado	Practicable
E. Semáforos.		
Los semáforos Adaptados deberán reunir las siguientes condiciones:		
Los pulsadores y mecanismos estarán situados a una altura que no será:		
Mayor de:	1,20 m	1,30 m
Menor de:	0,90 m	0,80 m

Dispondrán de una señal acústica que indique la posibilidad de cruzar a los invidentes y tenga una intensidad de emisión que no perturbe a la comunidad.

Estarán regulados para poder cruzar la calzada a una velocidad no superior a 0,70 m/seg.

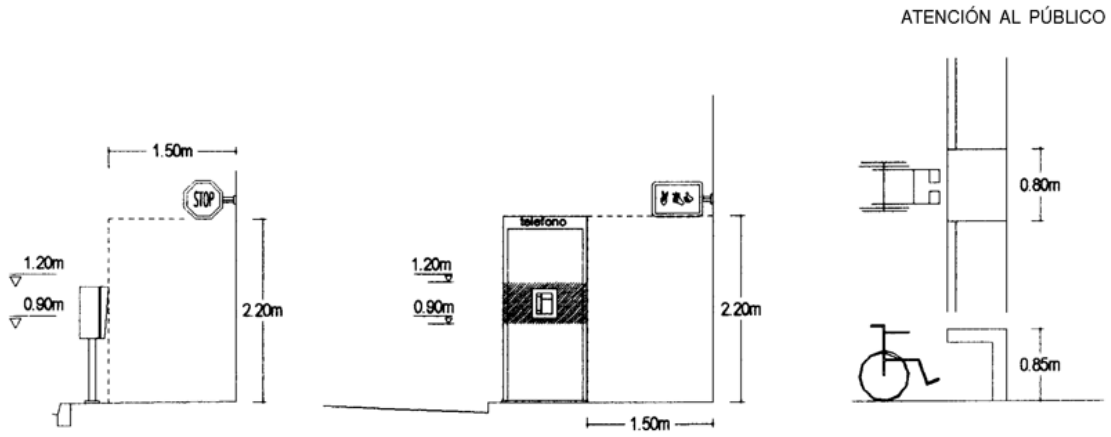
1.4.2 Otros elementos de mobiliario urbano.

	Adaptado	Practicable
A. Situación en las aceras.		
Se situarán en las aceras de modo que dejen una franja libre para paso de una anchura mínima de:	0,90 m	0,90 m
En áreas desarrolladas a través de la redacción de instrumentos de ordenación integral al franja libre para paso será como mínimo:	1,50 m	1,20 m
Cuando para la utilización del mobiliario sea necesario realizar una aproximación frontal con la silla, como es el caso de cabinas telefónicas, cajeros, etc., deberá existir delante del mismo un espacio libre de obstáculos a nivel del suelo, como mínimo de:	1,20x0,80 m	1,00x0,80 m
B. Dimensión de cabinas.		
La dimensión de las cabinas será la necesaria para dejar libre un espacio mínimo de frente/fondo:	1,20x0,80 m	1,00x0,80 m
La puerta, cuando existiera, será de apertura hacia el exterior, dejando un paso libre mínimo de anchura/altura:	0,80x2,10 m	0,80x2,00 m
El suelo estará al mismo nivel del piso exterior, permitiéndose un desnivel máximo de canto redondeado o achaflanado de:	2 cm	3 cm
C. Situación de pulsadores y mecanismos.		
Los pulsadores y mecanismos estarán situados a una altura que no será:		
Mayor de:	1,20	m 1,30 m
Menor de:	0,90 m	0,80 m D. Zonas de atención al público.
En la zonas destinadas a la atención de personas con movilidad reducida las dimensiones de estas zonas serán:Altura no mayor de:	0,85 m	0,90 m
Anchura mínima:	0,80 m	0,80 m

E. Señalización.

Todos los elementos de urbanización y mobiliario que estén adaptados deberán disponer de la correspondiente señalización para facilitar el uso a personas con discapacidad visual o acústica o movilidad reducida. Para ello se utilizarán señales de pavimento de color y textura diferenciada o señales verticales, luminosas o acústicas.

FIG. 1.4.2 ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO



1.4.3 Protección y señalización de obras en la vía pública.

Las obras que se realicen en las vías públicas deberán protejerse con vallas estables y continuas de una altura no inferior a 90 cm.

Se situarán de modo que dejen un paso libre mínimo de 90 cm.

Cuando no sea posible dejar estos pasos libres, o existan riesgos para las personas que circulan por la proximidad de las obras, se dispondrán itinerarios peatonales alternativos, adaptados y debidamente señalizados.

Estas zonas de protección de obras deberán estar iluminadas. En los casos en que exista insuficiente iluminación se señalizarán con señales luminosas de color rojo, que permitan ser advertidas con antelación.

Si existiese un evidente peligro para las personas invidentes se complementará la señalización con la instalación de una señal acústica intermitente con una intensidad de emisión que no perturbe a la comunidad.

	Adaptado	Practicable
A. Dimensión mínima.		
Los aseos deberán permitir la aproximación frontal a lavabo y lateral al inodoro, permitiendo en el espacio libre de obstáculos hasta una altura de 70 cm un giro de diámetro igual o superior a:	1,50 m	1,20 m
B. Puertas.		
Las puertas de los aseos, salvo que la dimensión de los mismos sea tal que permita el giro antes señalado fuera del espacio barrido por la puerta, deberán abrir hacia el exterior.		
Su dimensión será tal que dejarán un espacio libre mínimo de:	0,80 m	0,80 m
Dispondrán de un tirador de presión o palanca para apertura y de un asa horizontal situadas a una altura del suelo que no será:		
Mayor de:	1,20 m	1,30 m
Menor de:	0,90 m	0,80 m
C. Lavabos.		
Los lavabos emplazados en aseos serán sin pedestal ni mobiliario inferior para permitir la aproximación frontal de la silla, debiendo existir un espacio mínimo de aproximación de 0,80 m.		
La altura superior del lavabo será de:	0,85 m	0,90 m
La grifería será de presión o palanca.		
D. Inodoros.		
Dispondrán de barras a ambos lados, siendo abatible aquella que se sitúe al lado por el que existe un espacio libre mínimo de 0,80 m para realizar la aproximación.		
Las barras se situarán a una altura del suelo de:	0,70 m	0,80 m
Y del nivel del asiento de:	0,20 m	0,25 m
Los pulsadores y mecanismos estarán situados a una altura que no será:		
Mayor de:	1,20 m	1,30 m
Menor de:	0,90 m	0,80 m

Base 1.5. Aseos de uso público.

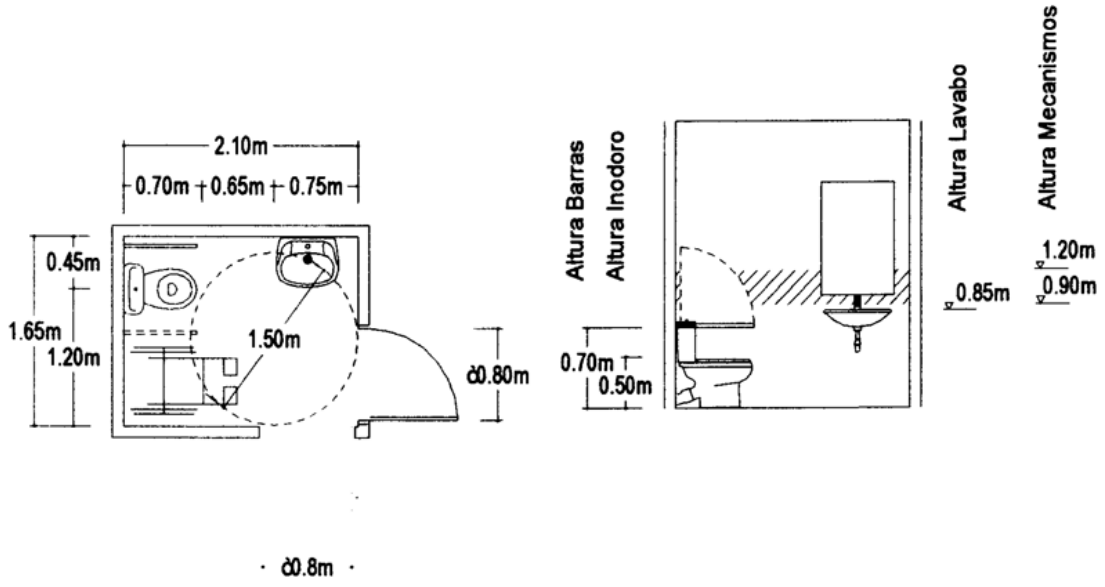
E. Pavimentos.

Los pavimentos serán antideslizantes y cuando existan rejillas tendrán los espacios entre barras menores de 1 cm.

F. Señalización.

Los aseos reservados para las personas con movilidad reducida dispondrán de un letrero, de tamaño 0,10x0,10 m, con el símbolo internacional de accesibilidad situado encima del tirador de apertura a una altura del suelo de 1,20 m.

FIG. 1.5 ASEO DE USO PÚBLICO ADAPTADO



Base 2. Disposiciones sobre barreras arquitectónicas en los edificios de uso público

(…)

Base 4. Disposiciones sobre barreras arquitectónicas en los edificios de uso residencial.

Los itinerarios que se emplacen en edificios, instalaciones y servicios de titularidad privada y uso residencial deberán reunir como mínimo la condición de practicable, de acuerdo con los parámetros establecidos en esta base.

4.1 Entradas.

Cualquier desnivel que pueda existir entre la vía pública y el portal de entrada, y entre éste y el arranque de la caja de escaleras y las viviendas de planta baja, tendrá por lo menos una entrada alternativa provista de rampa de acceso practicable.

Podrá permitirse la existencia de un único escalón, en la zona en contacto con acera y el portal del edificio, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

– Que el escalón no supera la altura de 12 cm.

– Que entre el escalón y la puerta del portal, exista un espacio de profundidad como mínimo de 1,20 m.

Las puertas de paso, serán de dimensiones tales que dejarán un paso libre de una anchura mínima de 0,80 m, y de altura mínima 2,00 m.

Cuando las puertas de paso sean de 2 hojas una de ellas dejará un paso libre mínimo de 0,80 m.

Cuando en una entrada se dispongan puertas giratorias deberá colocarse un sistema de paso alternativo de las dimensiones anteriormente señaladas.

	Practicable
A ambos lados de las puertas deberá existir un espacio libre (sin ser barrido por el giro de la hoja) que permita inscribir un círculo de un diámetro mínimo de:	1,20 m

4.2 Espacios comunes.

	Practicable
La altura libre mínima de corredores y pasillos será de:	2,10 m
El ancho mínimo de los pasillos será de:	1,20 m
y cuando se produzcan estrechamientos dejarán un paso libre como mínimo de:	0,90 m
En cada planta deberá existir un espacio libre de giro que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo:	1,50 m
Delante de la puerta del ascensor debe existir un espacio libre de giro que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo:	1,50 m
En los cambios de dirección el ancho debe permitir inscribir un círculo de diámetro mínimo:	1,20 m

4.3 Desniveles.

Las rampas que se emplacen en estos itinerarios practicables, serán de las siguientes características:

A. Rampas.

A.1. Pendientes.

A.1.1. Pendiente longitudinal.

	Practicable
Rampas de longitud menor de 3,60 m:	12%
Rampas de longitud mayor de 3,60 m:	10%

Cuando por razones técnicas no puedan utilizarse las pendientes anteriormente establecidas se permitirá, con una memoria justificativa, aumentar un 2%, las pendientes que en cada caso le sean exigibles.

A.2. Pendiente transversal.

	Practicable
La pendiente transversal máxima de la rampa será:	2%

A.3. Longitud y anchura.

	Practicable
La longitud máxima de un tramo de rampa será:	20,00 m

Cuando esta longitud no sea suficiente para salvar un desnivel se diseñarán diversos tramos con rellanos intermedios.

La anchura mínima de las rampas será de:0,90 m

A.4. Rellanos.

	Practicable
Anchura mínima:	El de la rampa
Longitud mínima:	1,20 m
Cuando exista un giro de 90º el rellano permitirá inscribir un círculo de diámetro mínimo de:	1,50 m
Al inicio y al final de la rampa se dispondrá un espacio libre de obstáculos de dimensiones:	1,20x1,20

A.5. Barandillas.

La altura de la barandilla deberá situarse entre 90 y 95 cm, siendo recomendable la colocación de otra segunda barandilla a una altura comprendida entre 65 y 70 cm.

El diámetro de los tubos de las barandillas deberá estar comprendido entre 3 y 5 cm (o sección equivalente) y estará libre de resaltes.

Las barandillas deberán estar colocadas separadas de los paramentos como mínimo 4 cm.

Se dispondrá una protección en los lados libres de las rampas a una altura comprendida entre 5 y 10 cm.

B. Ascensores.

Las dimensiones interiores de la cabina de una sola entrada o con dos entradas opuestas serán,

– De tipo 1: capacidad para soportar una carga nominal de 450 kg. Con unas dimensiones mínimas de 1.000 mm de ancho por 1.250 mm de profundidad.
– De tipo 2: capacidad para soportar una carga nominal de 630 kg. Con unas dimensiones mínimas de 1.100 mm de ancho por 1.400 mm de profundidad.
– De tipo 3: capacidad para soportar una carga nominal de 1.275 kg. Con unas dimensiones mínimas de 2.000 mm de ancho por 1.400 mm de profundidad.
– Las puertas de cabina y pisos deberán ser automáticas y operar con deslizamiento horizontal.
– El sistema de control deberá permitir el ajuste del tiempo de mantenimiento de la puerta abierta para cumplir las condiciones donde se instale el ascensor (normalmente entre 2 seg. y 20 seg.).
Deben instalarse medios para reducir este tiempo, por ejemplo introduciendo un botón de cierre de las puertas de la cabina. Los medios de ajuste no deben ser accesibles a los/a las usuarios/as.
– El dispositivo de protección requerido en el apartado 7.5.2.1.1.3 de las normas EN 81-1: 1998 y EN 81-2: 1998 debe cubrir la entrada en una distancia de entre, por lo menos, 25 mm y 1800 mm por encima de la pisadera de cabina (por ejemplo, cortina de luz). El dispositivo debe consistir en un sensor que prevenga el contacto físico entre el/la usuario/a y los bordes conductores de la(s) hoja(s) de cierre de la puerta.

En el uso previsto la precisión de parada de cabina debe ser de ±10 mm; debe mantenerse la precisión de nivelación de ±20 mm.
El espacio libre entre la pared y la zona a asir debe ser de 35 mm como mínimo.
La altura del borde superior de la zona a asir debe estar comprendida entre (900 ±25) mm medidos desde el suelo de la cabina.
La altura mínima entre el nivel del piso y la línea central de cualquier botón = 900 mm.
La altura máxima entre el nivel y la línea central de cualquier botón = 1.100 mm - 1.200 mm (preferentemente 1.100 mm).
La señalización en el exterior de la situación del ascensor se colocará a una altura comprendida entre 1,10 y 1,30 m y será en relieve.
Los ascensores descenderán hasta la planta de garaje, cuando exista.
Para ascensores con maniobra registrada, la información visible y audible debe permitir identificar fácilmente el ascensor; los/las usuarios/as deben ser informados visible y audiblemente de que están a punto de entrar en la cabina asignada.
Se recomienda el uso de voz como indicación sonora. La voz también puede proporcionar información, entre otras cosas, acerca de la situación de tiendas u oficinas a nivel de planta. Un indicador visual también es útil.
Se recomienda que la llegada de una cabina sea precedida de una señal acústica.
El suelo de la cabina debería tener unas características superficiales similares a las del piso de entrada.
El alumbrado interno debería proporcionar un nivel de iluminancia media de 100 lux como mínimo al nivel del suelo y uniformemente distribuido, evitándose el uso de puntos de luz.

C. Escaleras.

Las escaleras situadas en estos itinerarios deberán cumplir las determinaciones establecidas en la base 2.2 para escaleras practicables, excepto en lo relativo al cambio de color del pavimento en el borde la huella.

D. Otras características.

En los elementos no definidos en esta base se estará a las determinaciones del presente código para el concepto de practicable.

Base 5. Disposiciones sobre barreras arquitectónicas de los edificios con viviendas reservadas

5.1 Entradas.

Cualquier desnivel que pueda existir entre la vía pública y el portal de entrada, y entre éste y el arranque de la caja de escaleras y las viviendas de planta baja, tendrá por lo menos una entrada alternativa mediante un itinerario adaptado.

Las puertas de paso serán de dimensiones tales que dejarán un paso libre de una anchura mínima de 0,80 m y de altura mínima 2,00 m.

Cuando las puertas de paso sean de dos hojas, una de ellas dejará un paso libre mínimo de 0,80 m.

Cuando en una entrada se dispongan puertas giratorias deberá colocarse un sistema de paso alternativo de las dimensiones anteriormente señaladas.

Frente a las puertas, a ambos lados, deberá existir un espacio libre (sin ser barrido por el giro de la hoja) que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo de 1,50 m.

Si las puertas son de cristal deberán además disponer de una franja de color contrastado, situada horizontalmente a una altura de 1,50 m y de un ancho de 5 cm como mínimo.

5.2 Espacios comunes.

La altura libre mínima de pasillos será de: 2,10 m.

El ancho mínimo de los pasillos será de: 1,20 m.

y cuando se produzcan estrechamientos dejarán un paso libre como mínimo de: 0,90 m.

En cada planta deberá existir un espacio libre de giro que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo: 1,50 m.

Delante de la puerta del ascensor debe existir un espacio libre de giro que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo: 1,50 m.

En los cambios de dirección el ancho debe permitir inscribir un círculo de diámetro mínimo: 1,20 m.

Las puertas de entrada a vivienda serán de dimensiones tales que dejarán un paso libre de una anchura mínima de 0,80 m y de altura mínima 2,00 m.

5.3 Desniveles.

Los desniveles existentes en estos edificios se salvarán mediante las siguientes rampas, escaleras y ascensores:

A. Rampas.

Serán adaptadas, conforme a lo establecido en la base 2.2, apartado 2.2.1.

B. Ascensores.

Serán adaptados o practicables, conforme a lo establecido en la base 2.2, apartado 2.2.3 y en la base 4, apartado 4.3.B.

C. Escaleras.

Las escaleras deberán cumplir las determinaciones establecidas en la base 2.2 para escaleras practicables, excepto en lo relativo al cambio de color de pavimento en el borde de la huella.

5.4 Viviendas adaptadas.

Una vivienda se considera adaptada cuando cumpla los siguientes requisitos:

Los vestíbulos tendrán unas dimensiones tales que permitan disponer de un espacio libre de muebles y de barrido de puertas que permita inscribir un circulo de diámetro mínimo 1,50 m.

Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

Todas las puertas dejarán un ancho libre de paso de 0,80 m como mínimo y una altura mínima de 2,00 m. Las manillas serán de accionamiento a presión o palanca.

En salas de estar, cocina, un baño y por lo menos un dormitorio deberá haber un espacio que, libre de muebles y de barrido de puertas, permita inscribir un circulo de diámetro mínimo 1,50 m.

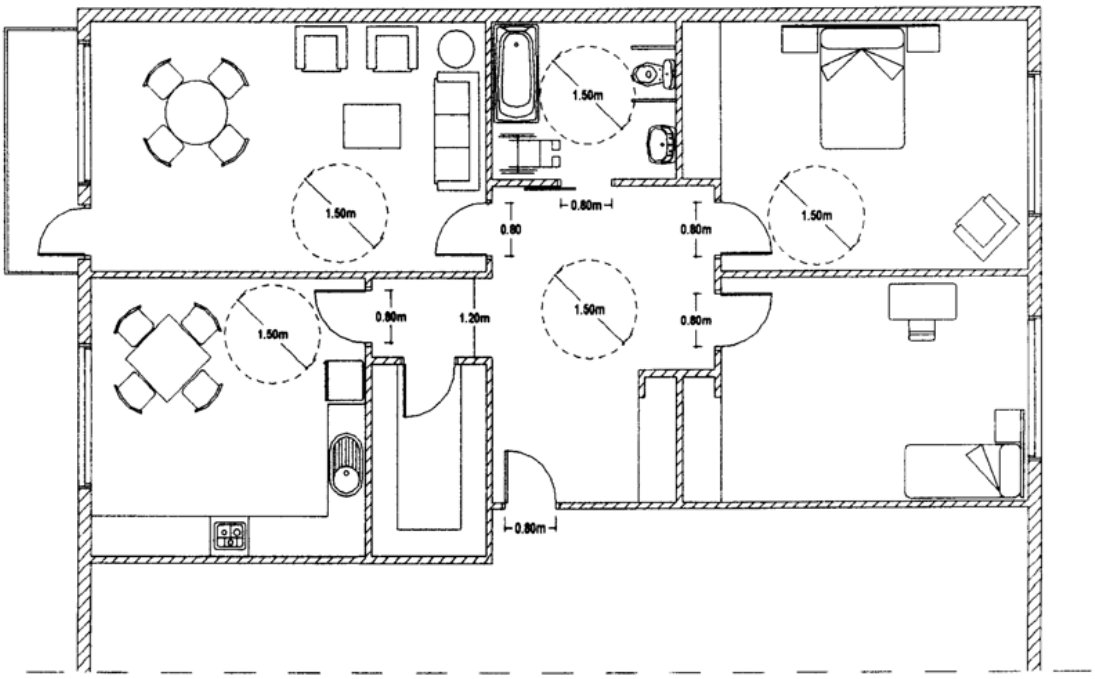
Como mínimo, uno de los cuartos de baño, será adaptado, conforme a lo establecido en la base 2.3, apartado 2.3.1.

Dispondrán como mínimo de lavabo, inodoro y ducha adaptados.

Cuando la vivienda reservada se resuelva en soluciones dúplex deberán situarse en la planta en que se establezca el acceso a la vivienda como mínimo la sala de estar, la cocina, un baño adaptado y un dormitorio.

Los mecanismos eléctricos, porteros automáticos, etc., se situarán a una altura sobre el nivel del suelo comprendida entre 0,90 m y 1,20 m y a una distancia como mínimo de 0,60 m de las esquinas. Si por razones técnicas fuera necesario se podrá utilizar el área entre los 0,40 m y el mínimo establecido de 0,90 m.

FIG. 5.4 INTERIOR DE VIVIENDA



Base 6. Disposiciones sobre barreras en el transporte.

ANEXO II

Simbolos de accesibilidad homologados

(…)

ANEXO III

Tarjeta de estacionamiento para personas con minusvalía

(…)

§ 21

Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de Cooperativas de Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 251, de 30 de diciembre de 1998
«BOE» núm. 72, de 25 de marzo de 1999
Última modificación: 31 de diciembre de 2021
Referencia: BOE-A-1999-6940

La Constitución Española, en el artículo 129.2, encomienda a los poderes públicos la promoción de las diversas formas de participación en la empresa y el fomento, mediante una legislación adecuada, de las sociedades cooperativas, y el Estatuto de Autonomía de Galicia reconoce en el artículo 55.3 la potestad de la Comunidad Autónoma para hacer uso de las facultades previstas en el apartado 1 del artículo 130 de la Constitución, atendiendo a la modernización y desarrollo de todos los sectores económicos, los cuales pueden dinamizarse mediante el fomento de las sociedades cooperativas, a través de su propia legislación.

La Comunidad Autónoma de Galicia asumió la competencia exclusiva en materia de cooperativas en virtud de la transferencia hecha por la Ley Orgánica 16/1995, de 27 de diciembre, ampliando la recogida en el artículo 28.7 del Estatuto de Autonomía de Galicia.

Disponiendo, pues, la Comunidad Autónoma de Galicia de competencia exclusiva en materia de sociedades cooperativas, resulta necesaria y prioritaria la promulgación de la primera Ley de cooperativas de Galicia, ajustada a las especificidades propias de las mismas y adaptada a las estructuras económicas actuales, que les permita desarrollarse económica y empresarialmente y contribuya eficazmente a su dinamización.

El análisis de la realidad de las cooperativas gallegas evidencia el peso de esta forma empresarial de organización y ordenación de los recursos y su destacada importancia en la estructura socioeconómica de Galicia.

La Xunta de Galicia, asumiendo las recomendaciones de la Alianza Cooperativa Internacional, incardina este texto legal en el respeto en lo sustancial a los principios cooperativos revisados con motivo de su centenario, quedando reflejados expresamente en su artículo primero y a través del texto articulado.

Refuerza la presente Ley el carácter empresarial de las cooperativas al objeto de potenciar su intervención competitiva en el mercado, entendiéndolas como instrumentos eficaces para la creación de riqueza y generación de empleo en sus aspectos cuantitativos y cualitativos, con una función de destacada importancia en la redistribución de recursos, así como en la prestación de servicios de naturaleza social.

La expansión de la economía de mercado obliga cada vez más a las empresas a introducirse en los distintos mercados para poder competir y subsistir, lo que exige del legislador la necesidad y responsabilidad de adecuar los principios cooperativos a los tiempos futuros, dotando a estas sociedades de instrumentos válidos y suficientes, que les permitan orientarse en su acceso al próximo siglo, organizándose para afrontar los nuevos desafíos.

Potencia la presente Ley la autonomía de la propia sociedad cooperativa, confiriendo un mayor grado de autorregulación a través de los estatutos y de los propios órganos sociales, definiendo y delimitando las competencias y responsabilidades en el ejercicio de sus funciones en el orden interno, a efectos de evitar la distorsión hasta ahora existente en su desarrollo, lo que va a redundar en una mayor eficacia en su gestión empresarial, sin detrimento del principio de democracia interna de la sociedad.

Es objetivo prioritario de la presente Ley dotar al sector cooperativo de Galicia de una regulación propia, avanzada, flexible y con voluntad de estabilidad, que recoja las inquietudes de las entidades cooperativas.

La Ley se estructura en cinco títulos con 142 artículos, tres disposiciones adicionales, siete transitorias, una única derogatoria y tres finales.

1

TÍTULO I

De las sociedades cooperativas

Queda estructurado en diez capítulos que regulan la normativa común de aplicación a todas las entidades cooperativas.

Partiendo de la realidad de Galicia, se define la cooperativa como una sociedad de capital variable, propiedad conjunta, con plena autonomía de gestión y regida por la democracia interna, en consonancia con los postulados proclamados por la Alianza Cooperativa Internacional, fortaleciéndose además su carácter empresarial.

Se introduce, con carácter necesario y de exclusividad a las sociedades sujetas a la presente Ley, la inclusión en su denominación de las palabras «sociedad cooperativa gallega», al objeto de dotarlas de una identidad propia y de que terceros conozcan la legislación aplicable a las mismas.

Acorde con las actuales tendencias legislativas en esta materia, se establece legalmente un capital social mínimo como garantía frente a terceros y rigor empresarial de la sociedad cooperativa.

Se adapta el número mínimo de socios a la realidad gallega, en orden a facilitar el acceso a esta fórmula empresarial, limitándose la responsabilidad del socio por las deudas sociales hasta el límite del importe de las aportaciones suscritas al capital social.

En congruencia con los principios cooperativos y como instrumento coadyuvante para el desarrollo y la consolidación de la sociedad cooperativa, se establece la posibilidad de que la cooperativa pueda realizar operaciones con terceros no socios, tanto por circunstancias estructurales como coyunturales, flexibilizándose la posibilidad de la realización de estas operaciones, teniendo en cuenta que en su aplicación deberá valorarse la incidencia de la normativa fiscal vigente en cada momento.

Como mecanismo organizativo opcional, se incorpora la regulación de secciones por actividades económicas dentro de una misma cooperativa, con especial atención a las secciones de crédito, delimitándose legalmente la responsabilidad patrimonial de las mismas.

Se regula el procedimiento constitutivo de la sociedad cooperativa desde el inicio hasta la adquisición de la personalidad jurídica, exigiéndose para su constitución escritura pública, y posibilitando instar la previa calificación de los estatutos.

Como instrumento que permita a la cooperativa la incorporación y permanencia de las personas que participen y coadyuven en la consecución de su objeto social se regulan diversas tipologías de socios. Se incardina la figura del asociado, presente en otras legislaciones cooperativas, en el socio colaborador regulado en la presente Ley, posibilitando además que participe en la consecución del objeto cooperativo.

Potenciando la participación democrática, conjugada con los intereses económicos de la cooperativa y con el compromiso del socio en la actividad cooperativizada, se prevé la posibilidad estatutaria de hacer uso de voto plural ponderado en determinadas clases de cooperativas, en función de su particularidad.

A fin de dar mayor estabilidad al Consejo Rector y permitir que el socio persona jurídica pueda desempeñar su cargo durante el periodo para el que ha sido designado, se atribuye a esta la posibilidad de ser miembro de los órganos sociales con independencia de la persona física que la represente.

En aras de una mayor operatividad se prevé la figura de Administrador único, por la complejidad de un órgano de administración colegiado en cooperativas de pequeña magnitud.

Al objeto de reforzar la profesionalidad, mejorar y dinamizar la gestión empresarial se prevé la posibilidad estatutaria de incorporar al órgano de gobierno colegiado y en calidad de Consejeros a personas físicas no socias, introduciéndose la figura de Consejero Delegado.

En esta línea de profesionalizar los órganos sociales, se considera la posibilidad estatutaria de acceder al cargo de Interventor a personas físicas no socias hasta el límite legalmente establecido, reforzando sus competencias para lograr una mayor eficacia en su labor fiscalizadora de orden interno.

A fin de conseguir la mayor transparencia en la gestión y en las cuentas de la sociedad cooperativa se amplían los supuestos de obligatoriedad de someterla a auditoría externa.

Como garantía de la seguridad jurídica que deben observar ciertos acuerdos sociales de indudable trascendencia pública y social, se amplían aquellos actos que necesariamente deberán ser dictaminados por el Letrado asesor.

El régimen económico de la sociedad cooperativa tiene en cuenta la obligatoriedad del total desembolso del capital social mínimo, previendo la posibilidad de efectuar aportaciones no en dinero y abriendo un abanico de fórmulas de financiación externa.

La distribución de excedentes, partiendo de las asignaciones mínimas legales a fondos obligatorios, abre un importante campo de autonomía de la Asamblea general para acordar su destino con la posibilidad de incrementar los fondos obligatorios o crear fondos de reserva voluntarios, irrepartibles o no, o destinarlo al retorno cooperativo según la definición que del mismo se establece.

En la imputación de pérdidas, se configura el Fondo de Reserva Obligatorio como primer soporte de las mismas sin ningún tipo de limitación.

Se facilita la posibilidad de la llevanza de los libros sociales mediante la realización de asientos y anotaciones por cualquier procedimiento idóneo. En lo que respecta a la contabilidad de la sociedad se hace una remisión expresa a la aplicación de las normas generales contables, en procura de la uniformidad con el resto de las diferentes sociedades.

Se regula la casuística sobre la fusión, escisión, transformación, disolución y liquidación de sociedades cooperativas. Resulta significativa la transformación de la sociedad cooperativa permitiéndose legalmente transferir parte de su patrimonio social a la sociedad en la que se transforma, estableciendo al mismo tiempo las garantías y cautelas necesarias para que este patrimonio sirva para la consolidación y el desarrollo de la actividad empresarial.

2

TÍTULO II

Del Registro de Cooperativas de Galicia

Se crea el Registro de Cooperativas de Galicia, estructurado en el Registro Central y en el correspondiente Registro en cada una de las provincias de la Comunidad Autónoma.

Se perfecciona su eficacia, definida por los principios de publicidad material y formal, legalidad, legitimación, prioridad y tracto sucesivo.

Al objeto de mejorar la prestación del servicio público a las entidades cooperativas, terceros e interesados, se potencian las funciones de los Registros de cooperativas.

En este sentido cabe resaltar la facultad de legalización de libros y de recepción para su depósito de las cuentas anuales de las cooperativas. Asimismo se reserva al Registro Central la competencia para calificar e inscribir determinadas clases de cooperativas, así como las asociaciones de cooperativas, nombrar Auditores y otros expertos cuando le sean

solicitados por las entidades cooperativas, dictar instrucciones y ejercer la coordinación de los Registros provinciales.

3

TÍTULO III

Disposiciones especiales

Queda estructurado en tres capítulos que regulan las clases de cooperativas de primer grado, las cooperativas de segundo grado y otras formas de colaboración económica.

En función de la realidad existente en Galicia, recoge quince clases de cooperativas de primer grado, previendo la posibilidad de que puedan crearse otras nuevas clases cuando resulte necesario para el desarrollo cooperativo autonómico.

En la clasificación regulada se recoge la casuística tradicional consolidada en el sector cooperativo y se incluyen además nuevas clases de cooperativas, ajustándose, por una parte, a la realidad de explotación de recursos propios de Galicia y, por otra, abriendo la posibilidad de utilizar esta fórmula societaria para satisfacer determinados servicios sociales que la sociedad actual viene demandando.

En las cooperativas de trabajo asociado se excepciona el número mínimo de socios, posibilitando la creación de pequeñas empresas como fórmula adecuada de creación de empleo.

Se regulan los derechos y obligaciones dimanantes de la prestación de trabajo y se recoge la posibilidad de que, a fin de conseguir la plena realización de su objeto económico y social y sin sobredimensionar la empresa, la sociedad cooperativa pueda contratar asalariados con el límite fijado.

En la cooperativa agraria se posibilita la incorporación como socio de la compañía familiar gallega, configurada como unidad económica única, institución propia del derecho civil gallego. Se prevé también la sustitución de la condición de socio en caso de que el titular de la explotación deje de serlo, sin necesidad de transmisión. Se potencia la intercooperación entre las cooperativas agrarias como instrumento que facilite su desarrollo y se posibilita la realización de actividades de consumo recogiendo la realidad existente en este momento en atención a las necesidades de sus socios y a la comunidad de su entorno.

Respecto a las cooperativas de vivienda y por su particularidad, la Ley establece cautelas conducentes a preservar los derechos de los socios y facilitar la transparencia en su gestión.

La entidad y tradición marítima de Galicia exige la regulación de cooperativas del mar como una clase específica, posibilitando el acceso al cooperativismo de este importante sector económico.

Se destaca por su innovación y trascendencia en el sector primario la cooperativa de explotación de los recursos acuícolas, configurada como una empresa en la que se integran los derechos de uso y aprovechamiento de bienes y títulos administrativos habilitantes, juntamente con la prestación de trabajo personal, al objeto de gestionarla realizando la explotación de recursos acuícolas en común.

En orden a facilitar el acceso al empleo y mejorar la calidad de vida de colectivos con dificultad de integración social, se crea una clase específica de cooperativas.

Se crea la clase de cooperativas de servicios sociales como un medio adecuado para la prestación de servicios de naturaleza social.

4

TÍTULO IV

De las asociaciones y representación cooperativa

Queda estructurado en dos capítulos que regulan el asociacionismo cooperativo y el Consejo Gallego de Cooperativas.

Para ordenar, clarificar y potenciar la representatividad de las sociedades cooperativas se configura en la Ley un diseño del asociacionismo cooperativo de estructura piramidal en su triple manifestación de uniones, federaciones y confederaciones, a fin de garantizar la esencia del movimiento cooperativo y ayudar a su consolidación, respetando en todo caso la autonomía y la libertad de asociación.

Se posibilita que una confederación de cooperativas, siempre que reúna la representatividad suficiente, pueda denominarse Confederación de Cooperativas de Galicia.

Se crea el Consejo Gallego de Cooperativas como máximo órgano de promoción y difusión del cooperativismo en la Comunidad Autónoma, con funciones además de carácter consultivo y asesor de las Administraciones Públicas en esta materia. Se diseña como un órgano colegiado en el cual participan las diferentes Administraciones, las instituciones y el movimiento cooperativo, todos ellos interesados en el fomento, la promoción y la difusión del cooperativismo.

Viene a cubrir este órgano una laguna existente en las relaciones entre las propias cooperativas y entre estas con las Administraciones Públicas.

Además de las funciones de carácter consultivo, se le atribuyen otras importantes funciones como el arbitraje en cuestiones litigiosas cooperativas, el nombramiento de liquidadores en determinados supuestos y la planificación y gestión de los fondos de formación y promoción de las cooperativas que los transfieran voluntariamente u obligatoriamente si no los han gestionado en el plazo legalmente previsto.

Para el ejercicio de las funciones encomendadas por la Ley se le garantiza plena capacidad de obrar, asignándosele, entre otros, los recursos económicos provenientes de las liquidaciones y transformaciones de las sociedades cooperativas.

5

TÍTULO V

De la Administración Pública y las cooperativas

Se regula la inspección de las cooperativas, se tipifican las infracciones y se establecen las sanciones.

La potestad de la función inspectora en relación con el cumplimiento de la presente Ley corresponde a la Consellería competente en materia de trabajo, sin perjuicio de las funciones inspectoras que puedan corresponder a otras Consellerías.

Se concluye el texto articulado haciendo mención de una serie de medidas de fomento que contribuyen al desarrollo del sector cooperativo de Galicia.

La presente Ley se complementará con las correspondientes normas de desarrollo reglamentario, dictadas en función de la facultad que confiere el texto legal.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2.º del Estatuto de Galicia, y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 23 de febrero, reguladora de la Xunta y de su Presidente, promulgo en nombre del Rey, la Ley de Cooperativas de Galicia.

TÍTULO I

De las sociedades cooperativas

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Concepto.*

1. La cooperativa es una sociedad de capital variable que, con estructura y gestión democrática, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, desarrolla una empresa de propiedad conjunta, a través del ejercicio de actividades socioeconómicas, para prestar servicios y satisfacer necesidades y aspiraciones de sus socios, y en interés por la

comunidad, mediante la participación activa de los mismos, distribuyendo los resultados en función de la actividad cooperativizada.

2. La gestión y el gobierno de la sociedad cooperativa corresponden exclusivamente a esta y a sus socios.

3. Cualquier actividad económico-social podrá desarrollarse mediante una sociedad constituida al amparo de la presente Ley.

4. La sociedad cooperativa se ajustará en su estructura y funcionamiento a los principios establecidos por la Alianza Cooperativa Internacional aplicados en el marco de la presente Ley.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

La presente Ley Autonómica se aplicará a todas las entidades cooperativas con domicilio social en la Comunidad Autónoma de Galicia que realicen su actividad cooperativizada con carácter principal dentro del territorio de la Comunidad gallega, todo ello sin perjuicio de que establezcan relaciones jurídicas con terceras personas o realicen actividades de carácter instrumental, personales, accesorias o complementarias a su objeto social estableciendo sucursales fuera de dicho territorio.

Se entenderá que la actividad cooperativizada se desarrollará con carácter principal en la Comunidad Autónoma de Galicia cuando dicha actividad se desarrolle mayoritariamente dentro de su ámbito territorial.

Igualmente, la presente Ley se aplicará a todas las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas que, con domicilio social en la Comunidad Autónoma de Galicia, desarrollen su objeto social principalmente en este ámbito territorial.

Artículo 3. *Denominación.*

1. Las cooperativas sujetas a la presente Ley incluirán necesaria y exclusivamente en su denominación las palabras «sociedad cooperativa gallega» o su abreviatura «s. coop. gallega».

2. Ninguna entidad cooperativa podrá adoptar denominación idéntica a la de otra ya existente ni usar nombres equívocos o que induzcan a confusión en relación con su ámbito, objeto social o clase, ni con otro tipo de entidades.

3. Ninguna otra entidad ni empresario podrá utilizar el término «cooperativa» o su abreviatura ni otro término que induzca a confusión.

Artículo 4. *Domicilio social.*

La sociedad cooperativa tendrá su domicilio social dentro del territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia, en el lugar donde realice principalmente sus actividades económicas y sociales cooperativizadas con sus socios o centralice su gestión administrativa y dirección empresarial.

Artículo 5. *Capital social mínimo.*

1. El capital social mínimo para constituirse y funcionar una sociedad cooperativa no será inferior a tres mil euros, expresándose en esta moneda, debiendo estar totalmente desembolsado desde su constitución. Se exceptúan las cooperativas juveniles, para las que el capital social mínimo será de trescientos euros

2. Los estatutos podrán fijar un capital social mínimo superior al señalado en el apartado anterior, que también estará desembolsado en su totalidad desde la elevación a público del acuerdo social.

La variación de la cifra de este capital requiere una modificación estatutaria y su acuerdo deberá publicarse en el «Diario Oficial de Galicia». Dicho acuerdo deberá depositarse en el Registro de Cooperativas de Galicia, que tramitará su publicación gratuita en el mismo.

Artículo 6. *Responsabilidad.*

1. Los socios responderán de las deudas sociales solo hasta el límite de sus aportaciones suscritas al capital social, estén o no desembolsadas en su totalidad.

2. El socio que cause baja en la cooperativa responderá personalmente durante cinco años desde la pérdida de su condición por las deudas sociales, previa excusión del haber social, derivadas de las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja y hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social.

Artículo 7. *Número mínimo de personas socias.*

1. Las sociedades cooperativas de primer grado deberán estar integradas, al menos, por dos personas socias.

A estos efectos no se computarán las personas socias a prueba, excedentes y colaboradoras.

2. Las cooperativas de segundo grado estarán formadas como mínimo por dos sociedades cooperativas.

Artículo 7 bis. *Especialidades de las cooperativas de dos personas socias.*

A las cooperativas que únicamente cuenten con dos personas socias les serán especialmente de aplicación, en tanto permanezcan en esa situación y aunque sus estatutos estableciesen otra cosa, las disposiciones siguientes:

a) Todos los acuerdos sociales que requieran mayoría de personas socias o de votos habrán de adoptarse con el voto favorable de las dos únicas personas socias.

b) Podrán constituir su consejo rector con solo dos miembros, que, necesariamente, se distribuirán los cargos de presidente o presidenta y secretario o secretaria.

c) No precisarán constituir ningún otro órgano.

d) Podrá encomendarse la liquidación de estas cooperativas a una o dos personas socias liquidadoras.

e) El importe total de las aportaciones de cada persona socia al capital social no podrá sobrepasar el 50 % del mismo.

f) En el trámite de audiencia a que se refiere el apartado b) del punto 2 del artículo 141, en defecto de órgano de administración, comparecerán las dos personas socias.

g) La cooperativa que permanezca más de cinco años con solo dos personas socias vendrá obligada, a partir del siguiente ejercicio, a realizar una dotación adicional a la reserva obligatoria del 2,5 % de su cifra de negocios anual.

Artículo 8. *Operaciones con terceros.*

1. Las sociedades cooperativas podrán realizar actividades y servicios cooperativizados con terceros no socios, en los términos previstos en la presente Ley, sin perjuicio de las condiciones impuestas en cada momento por la normativa fiscal de aplicación.

2. No obstante, toda sociedad cooperativa, cuando por circunstancias excepcionales no imputables a la misma operase exclusivamente con sus socios o terceros dentro de los límites establecidos por la presente Ley y le suponga una disminución de actividad que ponga en peligro su viabilidad económica, podrá ser autorizada para realizar o, en su caso, ampliar actividades y servicios con terceros, por plazo no superior a un año y hasta la cuantía que fije la autorización en función de las circunstancias que concurran.

La solicitud se resolverá en el plazo de treinta días por la autoridad administrativa de la que dependa el Registro de cooperativas en que figure inscrita la sociedad, entendiéndose estimada si no hubiese recaído resolución expresa en dicho plazo.

3. Los beneficios obtenidos de tales operaciones se imputarán como mínimo en un 50 por 100 al Fondo de Reserva Obligatorio, destinándose el resto con arreglo a previsión estatutaria o, en su defecto, según acuerde la Asamblea general.

4. Las cooperativas deberán contabilizar estas operaciones de forma separada e independiente, sin perjuicio de la contabilidad general de la cooperativa.

5. Las cooperativas de crédito y las de seguros deberán cumplir en sus operaciones con terceros los requisitos y limitaciones de la regulación aplicable a su respectiva actividad.

Artículo 9. *Secciones.*

1. Los estatutos podrán contemplar y regular la constitución y el funcionamiento de secciones en el seno de la cooperativa, con autonomía de gestión y patrimonio adscrito a la sección, a fin de desarrollar actividades económicas específicas, derivadas o complementarias de su objeto social.

La gestión y representación de la sección corresponderá al órgano de administración, sin perjuicio de que este pueda conferir apoderamiento a favor de una persona o designar a un director o directora para la sección, que estará a cargo del giro y tráfico ordinario de la misma.

2. Estatutariamente podrá establecerse la existencia de juntas de sección, integradas por las personas socias adscritas a la misma, en las que podrán delegarse competencias que no sean exclusivas de los órganos sociales.

3. En los resultados negativos de las operaciones que realice la sección quedará afectado en primer lugar el patrimonio de la misma, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de la cooperativa.

Salvo disposición estatutaria en contra, la distribución de excedentes será diferenciada.

4. El consejo rector y la asamblea general de la cooperativa podrán acordar la suspensión, con efectos inmediatos, de los acuerdos adoptados por la junta de personas socias de una sección, debiendo hacer constar los motivos por los que los consideran impugnables o contrarios al interés general de la cooperativa, todo ello sin perjuicio de que tales acuerdos puedan ser impugnados por la vía establecida en el artículo 52 y en el artículo 40 de la presente Ley, respectivamente.

5. Las secciones llevarán necesariamente su contabilidad de forma independiente, sin perjuicio de la general de la cooperativa, así como un libro registro de cooperativistas adscritos a las mismas y un libro de actas, en su caso.

6. Las cooperativas con secciones vendrán obligadas a realizar en cada ejercicio económico auditoría externa de sus cuentas.

Artículo 10. *Secciones de crédito.*

1. Las cooperativas de cualquier clase, salvo las de crédito, podrán tener secciones de crédito. Las secciones de crédito, sin personalidad jurídica propia, podrán desarrollar actividades y prestar servicios financieros de activo y de pasivo exclusivamente con socios de la cooperativa o con esta, en calidad de intermediarios financieros, sin perjuicio de poder rentabilizar sus depósitos o sus excedentes de tesorería en cooperativas de crédito, bancos o cajas, siempre y cuando el depósito realizado reúna los requisitos de seguridad y liquidez.

La sección de crédito deberá llevar una contabilidad separada e independiente sin perjuicio de la general de la cooperativa.

2. Dichas cooperativas vendrán obligadas a designar a un Gerente propio para la sección, encargado del giro y tráfico de la misma, sin alterar el régimen de las facultades propias de los Administradores. Están obligadas a auditar sus cuentas en cada ejercicio económico, depositando la auditoría para su conocimiento en el departamento competente en materia de trabajo de la Xunta de Galicia, con independencia del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 73 de la presente Ley.

3. La creación de la sección de crédito se contemplará en los estatutos y será aprobada por la asamblea general. Dicho acuerdo, elevado a escritura pública, así como el reglamento de régimen interno de la sección, también aprobado por la asamblea general, habrán de presentarse en el Registro de Cooperativas de Galicia para su depósito y posterior inscripción del acuerdo, momento en que adquirirá eficacia jurídica.

4. Las cooperativas con sección de crédito deberán contar con un Letrado asesor, encargado de dictaminar si los acuerdos adoptados por la cooperativa son conformes a derecho.

5. La Xunta de Galicia, a propuesta de la Consellería competente en materia de trabajo y previa audiencia del Consejo Gallego de Cooperativas, fijará la proporción máxima permitida entre los depósitos de los socios en la sección y los recursos propios de las cooperativas con sección de crédito.

CAPÍTULO II

De la constitución de la cooperativa

Artículo 11. *Constitución.*

1. La sociedad cooperativa se constituirá mediante escritura pública que se inscribirá en el correspondiente Registro de cooperativas, adquiriendo en este momento personalidad jurídica.

2. Para llevar a cabo su constitución, los promotores pueden optar por solicitar la previa calificación del proyecto de estatutos ante el Registro de cooperativas competente o bien otorgar directamente la escritura pública de constitución e instar su inscripción en dicho Registro.

Artículo 12. *De la Asamblea constituyente.*

1. Con carácter previo a la elevación a pública de la escritura de constitución de la sociedad cooperativa deberá tener lugar la Asamblea constituyente, que estará integrada por los promotores de la sociedad y que designará de entre ellos a quien haya de ejercer de Presidente y Secretario de la misma.

No obstante, si la escritura pública de constitución fuese otorgada por la totalidad de los promotores de la sociedad y no se hiciese uso de la facultad de obtener la previa calificación del proyecto de estatutos por el Registro de cooperativas, no será necesaria la realización de la Asamblea constituyente.

2. La asamblea constituyente deliberará y adoptará, como mínimo, los acuerdos sobre todos aquellos extremos que resulten necesarios para el otorgamiento de la correspondiente escritura de constitución, aprobando, en todo caso, los estatutos de la cooperativa y designando de entre los promotores a las personas que tengan que otorgar la escritura pública de constitución, cuyo número no podrá ser inferior a tres, debiendo estar entre ellos, al menos, el designado como secretario de la asamblea constituyente y los designados para desempeñar los cargos del primer órgano de administración.

Si se realizasen aportaciones no en dinero, la valoración dada a las mismas deberá ser aprobada por la Asamblea constituyente, previo informe de experto independiente.

3. El acta de la Asamblea constituyente deberá recoger las deliberaciones y los acuerdos adoptados, la relación de promotores con los datos establecidos para el otorgamiento de la escritura de constitución de la sociedad y los resultados de las votaciones, así como el lugar, fecha y hora de la reunión.

El acta será certificada por quien ejerció las funciones de Secretario de la Asamblea constituyente, con el visto bueno del Presidente de la misma.

Artículo 13. *La sociedad cooperativa en constitución.*

1. El Presidente, el Secretario o el promotor facultado expresamente por la Asamblea constituyente deberá realizar todos los actos y las actividades necesarias para la constitución de la cooperativa y su posterior inscripción, además de todas aquellas que expresamente le sean encomendadas por la Asamblea constituyente, actuando hasta dicho momento en nombre y representación de la futura sociedad, resultando por cuenta de la misma todos los gastos devengados por dichas actuaciones, siempre y cuando estos resultasen necesarios.

2. De los actos y contratos suscritos por los promotores facultados en nombre de la cooperativa, y de su cumplimiento antes de su inscripción, responderán solidariamente aquellos que los hubiesen suscrito, salvo:

a) Que hubiesen sido autorizados expresamente por la Asamblea constituyente.

b) Que dicha Asamblea hubiese acordado que su eficacia quede condicionada a la inscripción de la cooperativa, ratificándose automáticamente por consecuencia de la misma.

c) Que los acepte expresamente la cooperativa dentro del plazo no superior a un mes desde su inscripción.

En estos supuestos cesará la responsabilidad solidaria de los promotores facultados, respondiendo los socios de los actos y contratos suscritos con anterioridad a la inscripción,

así como de todos los gastos necesarios para la práctica de la misma, con la aportación social efectuada por cada uno de ellos o que estuviesen obligados a desembolsar siempre que el patrimonio social sea suficiente para hacer frente a las obligaciones contraídas. En otro caso, los socios vendrán obligados personalmente a cubrir la diferencia.

3. Hasta el momento en que se produzca la inscripción registral de la cooperativa, la sociedad deberá añadir a su denominación los términos «en constitución».

Artículo 14. *Contenido mínimo de los estatutos.*

1. Los estatutos de las sociedades cooperativas sujetas a la presente Ley deberán regular como contenido mínimo los siguientes extremos:

1) La denominación de la sociedad.
2) El domicilio social.
3) El objeto social.
4) El capital social mínimo.
5) El ámbito territorial donde desarrollará las actividades cooperativizadas con sus socios.
6) La duración de la sociedad.
7) Las condiciones y requisitos para adquirir la condición de socio y el régimen de baja.
8) La cuantificación y el establecimiento del régimen de la participación mínima del socio en la actividad cooperativa que desarrolla su objeto y fin social, pudiendo establecer y regular el principio de exclusividad.
9) Las obligaciones y derechos de los socios.
10) Las normas de disciplina social, la tipificación de las infracciones y sanciones, el procedimiento sancionador y los recursos.
11) La forma de publicidad y el plazo para convocar la Asamblea general, ordinaria y extraordinaria, en primera y segunda convocatoria.
12) La aportación obligatoria mínima al capital social para adquirir la condición de socio de la cooperativa.
13) La composición del órgano de administración, del de intervención y, en su caso, del Comité de Recursos de la cooperativa, así como la duración del mandato de sus miembros.
14) El régimen de transmisión de las aportaciones de los socios, así como su derecho de reembolso sobre las mismas.
15) El régimen de las secciones que se creen, en su caso, en la cooperativa.
16) Las causas de disolución de la cooperativa.
17) Cualquier otra materia exigida por la presente Ley.

2. Los estatutos podrán ser desarrollados a través del reglamento de régimen interno, que deberá ser aprobado por la Asamblea general.

Artículo 15. *Calificación previa del proyecto de estatutos.*

1. Los promotores facultados por la Asamblea constituyente podrán, con carácter previo a la elevación a pública de la escritura de constitución, solicitar del Registro de cooperativas competente la calificación previa del proyecto de estatutos, salvo acuerdo en contrario de la propia Asamblea.
2. A la solicitud de dicha calificación previa habrá de acompañarse el acta de la Asamblea constituyente y el proyecto de estatutos, así como la certificación de que no existe inscrita otra sociedad con idéntica denominación expedida por la Sección Central del Registro de Cooperativas dependiente de la Administración General del Estado.

Artículo 16. *Escritura de constitución.*

1. La escritura pública de constitución será otorgada por las personas designadas a tal efecto por la Asamblea constituyente con sujeción a los acuerdos adoptados por la misma, salvo que lo sea por la totalidad de los promotores, y será inscrita en el Registro de cooperativas competente.
2. La escritura de constitución de la sociedad cooperativa recogerá, en su caso, el acta de la Asamblea constituyente y deberá contener como mínimo:

a) La relación de los promotores, con sus datos de identificación personal o la razón o denominación social, en su caso, y la actividad comprometida.

b) La manifestación de los otorgantes de que todos los promotores reúnen los requisitos legales y estatutarios necesarios para ser socio de la cooperativa que se constituye.

c) La manifestación de la voluntad de fundar una cooperativa de la clase de que se trate.

d) Los estatutos.

e) La manifestación de los otorgantes de que todos los promotores han desembolsado, como mínimo, el 25 por 100 de la aportación obligatoria mínima para ser socio, establecida en los estatutos, y la acreditación de que se ha desembolsado totalmente el capital social mínimo fijado estatutariamente.

f) La identificación de las personas designadas para desempeñar los distintos cargos de los órganos sociales, con su aceptación y con la declaración expresa de no estar incursas en causa de incapacidad o incompatibilidad de las establecidas en el artículo 48 de la presente Ley.

g) El valor asignado, si las hubiese, de las aportaciones no en dinero, con expresión de las mismas e identificación del promotor que las realice o se obligase a realizarlas.

h) La declaración de que no existe otra sociedad cooperativa con idéntica denominación, acompañando para su incorporación al instrumento público certificación de la Sección Central del Registro de Cooperativas dependiente de la Administración General del Estado.

i) Cualquier otro pacto o acuerdo que se hubiese adoptado en la Asamblea constituyente, siempre y cuando no sea contrario al derecho y los principios que configuran la especial naturaleza de la sociedad cooperativa.

3. Los promotores facultados por la Asamblea constituyente podrán, salvo acuerdo expreso en contrario de la misma, subsanar cualquier defecto que pudiese existir en el contenido de la escritura pública de constitución, hasta la obtención de su definitiva inscripción, salvo que el defecto revista, por sus características o por prescripción legal o reglamentaria, el carácter de insubsanable.

4. Si la escritura de constitución es otorgada por la totalidad de los promotores, estos podrán, en el acto de otorgamiento, modificar cualquier acuerdo de los que se hubiesen adoptado en la Asamblea constituyente, si la misma hubiese tenido lugar.

Artículo 17. *Inscripción de la sociedad cooperativa.*

1. Una vez otorgada la escritura de constitución de la sociedad cooperativa, los promotores facultados deberán solicitar en el plazo de dos meses desde su otorgamiento la inscripción de la sociedad en el Registro de cooperativas competente.

Para la inscripción de las cooperativas de crédito y seguros deberá adjuntarse la previa autorización del organismo competente.

2. Transcurridos doce meses desde el otorgamiento de la escritura de constitución sin que se haya procedido a su inscripción o verificada la voluntad de no inscribir la sociedad, cualquier socio podrá instar la disolución de la cooperativa en constitución y exigir, previa liquidación del patrimonio social, la restitución de sus aportaciones. En caso de que la sociedad cooperativa hubiese iniciado o continúe sus actividades le serán de aplicación las normas reguladoras de las sociedades colectivas o, en su caso, las de las sociedades civiles.

CAPÍTULO III

De los socios

Artículo 18. *Personas que pueden ser socios.*

1. En las cooperativas de primer grado pueden ser socios tanto las personas físicas como las jurídicas, públicas o privadas, y las comunidades de bienes, con las salvedades que pudiesen establecerse para cada clase de cooperativa de que se trate en el Título III de la presente Ley.

En las cooperativas de segundo grado solo pueden ser socios las sociedades cooperativas y los socios de trabajo de aquellas, así como otras sociedades de carácter no

cooperativo cuando exista la necesaria convergencia de intereses y necesidades, siempre y cuando los estatutos no lo prohíban.

2. Cualquier Administración o ente público con personalidad jurídica podrá ser socio de una cooperativa para la prestación de servicios públicos y el ejercicio de la iniciativa económica pública, siempre que no suponga ejercicio de autoridad pública.

3. Nadie podrá ser socio de una cooperativa a título de empresario contratista, capitalista u otro análogo respecto a la misma o a los socios como tales.

Artículo 19. *Admisión en calidad de socio.*

1. Para ingresar en calidad de socio en una cooperativa, el solicitante deberá cumplir los requisitos legales y estatutarios para adquirir dicha condición, sin que estos últimos puedan quedar vinculados a motivos ilícitos o inconstitucionales.

En todo caso para adquirir dicha condición será necesario suscribir la aportación obligatoria mínima, desembolsándola en la cuantía fijada estatutariamente, y, en su caso, la cuota de ingreso.

2. La solicitud de admisión se realizará por escrito dirigido al órgano de administración de la sociedad cooperativa, que deberá resolver motivadamente en un plazo no superior a dos meses, a contar a partir del siguiente a la recepción del escrito de solicitud, comunicando la resolución al solicitante y publicando dicho acuerdo en el tablón de anuncios de la cooperativa o en otro medio establecido estatutariamente. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, la solicitud se entenderá denegada.

Contra la denegación de admisión, el solicitante podrá recurrir en el plazo de un mes, a contar desde su notificación o de la terminación del plazo que el órgano de administración tiene para resolver, ante el Comité de Recursos o, en su defecto, ante la Asamblea general. El Comité de Recursos resolverá en un plazo máximo de un mes, a contar desde la presentación de la impugnación, o, si el recurso se interpone ante la Asamblea general, en la primera que se realice, por votación secreta. En ambos supuestos, previa audiencia del interesado.

3. El acuerdo de admisión también podrá ser impugnado por el número de socios que estatutariamente se determine, en el plazo de diez días, a contar desde su publicación, ante el Comité de Recursos, que resolverá en el plazo máximo de un mes, o, en su defecto, en el mismo plazo ante la Asamblea general, que resolverá el recurso en la primera que se realice, por votación secreta, quedando la admisión en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir o hasta que resuelva el Comité de Recursos o la Asamblea general. En ambos casos, previa audiencia del interesado.

Artículo 20. *Baja de la persona socia.*

1. La persona socia podrá darse de baja voluntariamente en la cooperativa en cualquier momento, mediante preaviso por escrito al órgano de administración. El plazo de preaviso, que fijarán los estatutos, no podrá ser superior a un año.

A los efectos previstos en el artículo 64 de la presente Ley, para el reembolso de aportaciones se entenderá producida la baja al término del plazo de preaviso.

El incumplimiento del plazo de preaviso dará lugar a la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, siendo considerada la baja como injustificada, salvo que el órgano de administración, en base a las circunstancias que concurran, la apreciase como justificada.

2. Los estatutos podrán exigir el compromiso de la persona socia de no darse de baja voluntariamente, sin justa causa que la califique de justificada, hasta el final del ejercicio económico en que quiera causar baja o hasta que hubiera transcurrido, desde su admisión, el tiempo que fijen los estatutos, que no podrá ser superior a diez años.

Si lo contemplasen los estatutos, el incumplimiento por la persona socia del compromiso a que hace referencia el párrafo anterior autoriza a la cooperativa a exigir a la persona socia participar, hasta el final del ejercicio económico o del periodo comprometido, en las actividades y servicios cooperativizados en los términos en que venía obligada o, en su defecto, a exigirle la correspondiente indemnización de daños y perjuicios. En todo caso, su baja será considerada como injustificada, salvo que el órgano de administración, en base a las circunstancias que concurran, la apreciase como justificada.

Tanto en el supuesto de incumplimiento del plazo de preaviso como del periodo de permanencia comprometido los estatutos sociales podrán determinar como penalidad el incremento de un 10% del importe resultante de aplicar las deducciones sobre todas las cantidades reembolsables, incluido el retorno cooperativo y los fondos de reserva repartibles que, en su caso, pudieran corresponderle, contempladas para el supuesto de baja no justificada en el artículo 64.1, todo ello sin perjuicio del derecho de la cooperativa a ser resarcida de los daños y perjuicios causados. Los estatutos sociales podrán determinar los criterios objetivos para cuantificar los daños y perjuicios exigibles, de los cuales en todo caso se deducirá la penalización anterior, en el supuesto de que se hubiese aplicado.

3. Tendrán la consideración de justificadas las bajas que tengan su origen en las siguientes causas:

a) La adopción de acuerdos por la asamblea general que impliquen obligaciones o cargas gravemente onerosas, no contempladas estatutariamente, si la persona socia hubiera salvado expresamente su voto o, estando ausente, manifestase su disconformidad por escrito dirigido al órgano de administración de la cooperativa, en el plazo de dos meses desde la adopción del acuerdo. En ambos casos habrá de formalizar su solicitud de baja dentro del mes siguiente a la fecha de celebración de la asamblea o de la presentación de dicho escrito.

b) En todos los demás supuestos previstos en la presente Ley o en los estatutos.

4. Cesará obligatoriamente la persona socia que perdiese los requisitos exigidos para adquirir dicha condición.

La baja obligatoria será acordada por el órgano de administración, de oficio, a petición de cualquier persona socia, en todo caso tras dar audiencia a la persona socia afectada.

Para las personas socias trabajadoras y para las personas socias de trabajo, en el supuesto de pérdida definitiva de los requisitos para ser persona socia en la cooperativa, la baja operará automáticamente sin necesidad de resolución expresa al respecto por parte del órgano de administración, con independencia de la obligación de este órgano de resolver en el plazo de tres meses desde que haya tenido conocimiento sobre los efectos de la baja y de los recursos que corresponden a la persona socia con respecto al acuerdo que se adopte a tal efecto. Si la persona socia incursa en este supuesto de cese automático ostentara algún cargo en cualquiera de los órganos sociales de la cooperativa, cesará automáticamente a todos los efectos en el mismo, sin necesidad de pronunciamiento alguno por parte de la cooperativa. El cargo vacante habrá de cubrirse según lo establecido en el artículo 45 de la presente Ley.

La baja obligatoria tendrá la consideración de no justificada cuando la pérdida de los requisitos para adquirir la condición de persona socia respondiese a un deliberado propósito de esta de eludir obligaciones ante la cooperativa o beneficiarse indebidamente con su baja obligatoria.

5. El órgano de administración habrá de resolver sobre la calificación y efectos de la baja en un plazo máximo de tres meses desde que le haya sido comunicada; transcurrido dicho plazo, la baja se entenderá como justificada, salvo en el caso de incumplimiento del plazo de preaviso o del compromiso de permanencia, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la presente Ley para el reembolso de aportaciones en el artículo 64.

Los acuerdos del órgano de administración sobre la calificación y efectos de la baja de la persona socia podrán ser impugnados ante la jurisdicción competente, pudiendo ser recurridos previamente ante el comité de recursos o, en su defecto, ante la asamblea general, en el plazo máximo de dos meses desde la notificación del acuerdo.

Artículo 21. *Personas socias de trabajo.*

1. En las cooperativas de primer grado que no sean de trabajo asociado, de explotación comunitaria de la tierra o de recursos acuícolas y en las cooperativas de segundo grado podrán adquirir la condición de personas socias de trabajo, si los estatutos lo contemplasen, las personas físicas que tuvieran como actividad la prestación de su trabajo personal en la cooperativa.

2. Resultarán de aplicación a las personas socias de trabajo las normas establecidas en la presente Ley para las personas socias trabajadoras de las cooperativas de trabajo asociado, con las salvedades establecidas en este artículo.

3. Los estatutos que contemplasen la admisión de personas socias de trabajo fijarán los criterios para una equitativa y ponderada participación de las mismas en la cooperativa.

4. En cualquier caso, las pérdidas determinadas por la actividad cooperativizada de que hayan de responder las personas socias de trabajo se imputarán al Fondo de Reserva Obligatorio y, en su defecto, a las personas socias usuarias, en la cuantía necesaria para garantizar a aquellas una compensación económica mínima equivalente al 70% de la retribución salarial que viniesen percibiendo en la mensualidad inmediatamente anterior a aquella en que se imputasen dichas pérdidas y, en todo caso, no inferior al salario mínimo interprofesional o a cualquier otro límite superior que establezcan los estatutos.

5. Si los estatutos contemplasen un periodo de prueba para las personas socias de trabajo, este no procederá si la nueva persona socia llevase en la cooperativa, como trabajadora por cuenta ajena, como mínimo, el tiempo que corresponda a dicho periodo. Si procediese el periodo de prueba y se resolviese la relación por decisión unilateral de cualquiera de las partes, se entenderá renovada la relación jurídico-laboral en las condiciones existentes al inicio de aquél.

6. Las personas socias de trabajo, a los efectos del régimen de la Seguridad Social, serán en todo caso asimiladas a personal trabajador por cuenta ajena.

7. En caso de pérdida definitiva de los requisitos para ser persona socia en la cooperativa por parte de la persona socia, se estará a lo dispuesto en el artículo 20.4 de la presente Ley en cuanto a su baja obligatoria automática y al cese de los cargos que pudiera ostentar en la sociedad.

Artículo 22. *Derechos de los socios.*

1. Los socios tienen, además de los derechos que les otorguen las normas legales y estatutarias o los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales, los siguientes:

a) A ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales de la cooperativa.

b) A plantear propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos en las reuniones de los órganos sociales de que sea miembro.

c) A participar en la actividad de la cooperativa para el cumplimiento de su fin social, sin ninguna discriminación.

d) A recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.

e) A percibir el retorno cooperativo, en su caso.

f) A la actualización y devolución de las aportaciones al capital social, así como a percibir intereses por las mismas, en su caso.

2. Los derechos se ejercerán de conformidad con las normas legales y estatutarias y con los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.

Artículo 23. *Derecho de información.*

1. Toda persona socia tiene derecho a recibir toda la información necesaria sobre la marcha de la cooperativa en los términos fijados en la presente Ley, en los estatutos o en los acuerdos de la asamblea general.

2. Como contenido mínimo del derecho de información, toda persona socia tiene derecho a:

a) Recibir una copia de los estatutos y, en su caso, del reglamento de régimen interno, así como de las modificaciones de los mismos, siendo responsabilidad del órgano de administración facilitar dicha documentación.

b) Tener libre acceso al examen del libro registro de personas socias, al libro de actas de la asamblea general y al libro de aportaciones al capital social en el domicilio social de la cooperativa, y, si lo solicitase, a que el órgano de administración le expida copia certificada de los acuerdos adoptados en las asambleas generales, en un plazo no superior a quince

días desde la solicitud, y asimismo, en su caso, copia certificada de aquellas actas que fuesen de su interés y no estuvieran aún incorporadas al libro de actas.

c) Recibir, si lo solicitase, del órgano de administración copia certificada de los acuerdos de dicho órgano que le afecten personalmente y, en todo caso, a que se le muestre y aclare en el domicilio social de la cooperativa, en un plazo no superior a un mes, el estado de su situación económica con la cooperativa.

d) Tener a su disposición durante todo el plazo de la convocatoria, para su consulta en el domicilio social de la cooperativa, las cuentas anuales, la propuesta de distribución de resultados, el informe, en su caso, de auditoría externa y el informe del órgano de intervención cuando la asamblea general, con arreglo al orden del día, tuviese que deliberar y adoptar acuerdos sobre las cuentas del ejercicio económico. Durante dicho plazo, cualquier persona socia podrá solicitar por escrito del órgano de administración, con al menos cinco días de antelación a la celebración de la asamblea general, cualquier aclaración referida a la documentación mencionada en este apartado, para ser contestada en el acto de la asamblea general.

Cuando en el orden del día se incluyese cualquier otro asunto de naturaleza económica, será de aplicación lo establecido en el párrafo anterior, si bien referido a la documentación básica que refleje la cuestión económica a debatir por la asamblea, y sin que sea preciso el informe del órgano de intervención.

e) Solicitar por escrito del órgano de administración cualquier aclaración e informe sobre la marcha de la cooperativa, que le será proporcionado en la primera asamblea general de la cooperativa que se celebrase, transcurridos quince días desde la presentación del escrito.

f) Recibir del órgano de administración por escrito, en un plazo no superior a un mes, la información que estime necesaria, cuando el 10% de las personas socias de la cooperativa o 100 personas socias se la solicitasen también por escrito.

3. El órgano de administración podrá denegar, en los supuestos previstos en las letras d), e) y f) del número anterior, la información solicitada cuando al proporcionarla pusiera en grave peligro los legítimos intereses de la cooperativa, salvo que la información solicitada haya de proporcionarse en el acto de la asamblea general y la misma apoyase dicha solicitud por más de la mitad de los votos presentes y representados, y, en los demás supuestos, cuando así lo acuerde el comité de recursos o, en su defecto, la asamblea general como consecuencia del recurso interpuesto por las personas socias solicitantes de la información.

En el supuesto establecido en la letra b) del número anterior, quienes lo soliciten habrán de suscribir el correspondiente compromiso de confidencialidad, no pudiendo usar la información con vulneración de la normativa vigente sobre protección de datos de carácter personal.

En todo caso, la negativa del órgano de administración a facilitar la información solicitada por las personas socias podrá ser impugnada por las mismas de conformidad con la vía procedimental establecida en el artículo 40 de la presente Ley, las cuales, además, respecto a los supuestos establecidos en los apartados a), b) y c) de este artículo, podrán acudir al procedimiento previsto en el artículo 2166 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 24. *Obligaciones de los socios.*

Los socios están obligados a:

a) Asistir a las reuniones de la Asamblea general y de los demás órganos para los que hayan sido convocados.

b) Cumplir los deberes legales y estatutarios así como los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.

c) Participar en la actividad cooperativizada que desarrolla el objeto social de la cooperativa, en la cuantía mínima obligatoria establecida en los estatutos, salvo liberación temporal de dicha obligación por parte del órgano de administración por causa justificada y previa solicitud motivada del socio afectado.

d) No realizar actividades competitivas con las propias desarrolladas por la cooperativa, salvo autorización expresa del órgano de administración.

e) Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar los intereses de la misma.

f) Desembolsar sus aportaciones al capital social en las condiciones previstas.

g) Participar en las actividades de formación.

h) Aceptar los cargos para los que hayan sido elegidos, salvo justa causa.

Artículo 25. *Normas de disciplina social y procedimiento sancionador.*

1. Los estatutos establecerán las normas de disciplina social. Los socios solo podrán ser sancionados por las faltas previamente tipificadas, a través del procedimiento establecido y con audiencia del interesado. Las faltas graves y muy graves deberán estar tipificadas en los estatutos y las leves podrán serlo también en el reglamento de régimen interno o por acuerdo de la Asamblea general. Las sanciones que podrán imponerse a los socios por cada tipo de faltas deberán estar establecidas en los estatutos y podrán ser económicas, de suspensión de derechos sociales o de expulsión.

2. Las infracciones cometidas por los socios prescribirán, si son leves, al mes; si son graves, a los dos meses, y, si son muy graves, a los tres meses, desde que el órgano de administración tuvo conocimiento de las mismas. En todo caso las faltas prescribirán a los doce meses desde la fecha en que se han cometido. La prescripción de las faltas se interrumpirá por la incoación del procedimiento sancionador, pero solo en el caso de que en el mismo hubiese recaído resolución y fuese notificada en el plazo de tres meses desde su iniciación.

3. Los estatutos establecerán los procedimientos sancionadores y los recursos que procedan, respetando las siguientes normas:

a) La facultad sancionadora es competencia indelegable del órgano de administración.

b) En todos los supuestos deberá instruirse expediente al efecto y será preceptiva la audiencia del interesado, que podrá formalizar sus alegaciones por escrito.

c) En los supuestos de sanción, y sin perjuicio del carácter ejecutivo del acuerdo del órgano de administración, el socio podrá recurrir en el plazo de treinta días desde su notificación ante el Comité de Recursos o, en su defecto, ante la Asamblea general.

El recurso ante la Asamblea general deberá incluirse como primer punto del orden del día de la primera que se realice, y se resolverá mediante votación secreta, con audiencia previa del interesado, pudiendo formalizarse esta mediante sus alegaciones por escrito.

El recurso ante el Comité de Recursos deberá ser resuelto con audiencia del interesado, que podrá articularse en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior, en un plazo máximo de dos meses desde la fecha de presentación. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado la resolución, el recurso se entenderá estimado.

El acuerdo de sanción o, en su caso, la ratificación del mismo podrá ser impugnado en el plazo de dos meses desde su notificación ante la jurisdicción ordinaria por el cauce procesal establecido en el artículo 40 de la presente Ley.

4. La sanción de suspender al socio en sus derechos solo podrá ser prevista por los estatutos para el supuesto en que el socio esté al descubierto de sus obligaciones económicas o no participe en las actividades cooperativizadas en los términos establecidos en los estatutos.

La suspensión de derechos al socio, que finalizará en el momento en que normalice su situación, no podrá alcanzar al derecho de información ni al de asistencia a la asamblea con voz, ni al devengo del retorno de los intereses por sus aportaciones al capital social ni a la actualización de las mismas.

Artículo 26. *Expulsión.*

1. La expulsión solo podrá ser acordada por el órgano de administración, por falta muy grave tipificada en los estatutos, mediante expediente instruido al efecto y con audiencia previa del interesado, pudiendo formalizarse mediante alegaciones por escrito.

Cuando la causa de expulsión sea encontrarse el socio al descubierto de sus obligaciones económicas, no operarán los plazos de prescripción establecidos en el artículo anterior, pudiendo acordarse la expulsión en cualquier momento, salvo que el socio regularice su situación durante la tramitación del expediente.

2. El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en el artículo anterior, si bien solo podrá recurrirse el acuerdo de expulsión ante la Asamblea general, salvo que dicha competencia se delegue estatutariamente en el Comité de Recursos, siendo ejecutivo desde que sea notificada su ratificación o haya transcurrido el plazo para recurrir ante dicho órgano.

El acuerdo de expulsión podrá ser impugnado por el cauce procesal establecido en el artículo 40 de la presente Ley.

Artículo 27. *Socios a prueba.*

1. En las cooperativas de primer grado, salvo viviendas, crédito y seguros, si los estatutos lo prevén y regulan, podrán existir socios a prueba, por un periodo, en dicha condición, no superior a doce meses, salvo lo previsto en el punto 2 del artículo 107 de la presente Ley.

2. Los socios a prueba tienen los mismos derechos y obligaciones que los demás socios, salvo que:

a) No pueden realizar aportaciones al capital social, ni satisfacer ninguna cuota.

b) Pueden resolver la relación de forma unilateral. La misma facultad se reconoce al órgano de administración.

c) No responden de las pérdidas sociales, ni perciben retorno cooperativo.

d) No pueden ser electores ni elegibles para ocupar cargos en los órganos sociales.

3. Transcurrido el plazo de la situación a prueba y sin denuncia previa por ninguna de las partes, el socio, previo desembolso de la aportación obligatoria y, en su caso, de la cuota de ingreso, adquirirá la condición de socio indefinido con todos los derechos y obligaciones inherentes a la misma.

4. El total de socios a prueba que exista en cada momento no podrá superar más de un quinto del total de socios de la cooperativa.

Artículo 28. *Socios excedentes.*

1. En las cooperativas, salvo las de viviendas, podrá concederse la condición de socio excedente a aquellos socios que por causa justificada dejen de serlo, mediante solicitud por escrito dirigida al órgano de administración, que deberá resolver en el plazo de dos meses. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, se entenderá admitida la solicitud.

2. Los estatutos de la cooperativa podrán regular los derechos, obligaciones y régimen de los socios excedentes, respetando en todo caso las siguientes normas:

a) El derecho a recibir el interés pactado por sus aportaciones al capital social, o el que acuerde la Asamblea general para este tipo de figura societaria, y al reembolso de aquellas en las mismas condiciones y plazos que para el resto de los socios.

b) No tendrán derecho al retorno cooperativo, si bien podrán utilizar los servicios de la cooperativa en cuanto resulte legalmente compatible con su condición personal.

c) No podrán formar parte del órgano de administración, intervención, Comité de Recursos, ni ser liquidadores, pero podrán participar en la Asamblea general, con voz y voto.

d) No estarán obligados a realizar nuevas aportaciones al capital social.

e) Su baja tendrá siempre la consideración de justificada.

3. Si el socio excedente volviese a reunir las condiciones y requisitos para ser socio activo, podrá solicitarlo del órgano de administración, que autorizará de inmediato la recuperación de dicha condición, con todos los derechos y obligaciones inherentes a la misma.

Artículo 29. *Socios colaboradores.*

1. Los estatutos podrán prever y regular la existencia de socios colaboradores, personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, sin poder realizar plenamente el objeto social cooperativo, puedan colaborar en su consecución.

Estatutariamente se determinarán los derechos y obligaciones, fijándose en todo caso la aportación obligatoria mínima, el desembolso de la misma, los requisitos para adquirir la condición de socio, su régimen de baja y el derecho al retorno cooperativo, y, en lo no

previsto por estos, por acuerdo de la asamblea general. El conjunto de estos socios, salvo que sean sociedades cooperativas, no podrá superar un tercio de los miembros del órgano de administración, sin que en ningún caso puedan desempeñar los cargos de presidente y vicepresidente del mismo.

Los socios colaboradores que aporten exclusivamente capital percibirán el interés pactado, que no podrá ser inferior al percibido por los socios, ni exceder en más de seis puntos del interés legal del dinero, sin que en ningún caso tengan derecho a percibir el retorno cooperativo.

2. También podrán ser socios colaboradores aquellas cooperativas con las que se hubiera suscrito un acuerdo de colaboración intercooperativo, en las mismas condiciones establecidas en el apartado anterior

CAPÍTULO IV

De los órganos de la cooperativa

Sección 1.ª De la asamblea general

Artículo 30. *De la Asamblea general: Concepto.*

La Asamblea general, como órgano supremo de expresión de la voluntad social, es la reunión de los socios, constituida al objeto de deliberar sobre la política general de la cooperativa y adoptar acuerdos sobre aquellos asuntos que, en virtud de la presente Ley y de los que vengan fijados en los estatutos, sean de su competencia, vinculando sus decisiones adoptadas válidamente a todos los miembros de la cooperativa.

Artículo 31. *Competencia.*

1. Corresponde en exclusiva a la Asamblea general la adopción de los siguientes acuerdos:

a) La aprobación del plan empresarial de la cooperativa, presentado por el órgano de administración, que será el responsable de su gestión y ejecución.

b) El nombramiento y la revocación, por votación secreta, de los administradores, los interventores y los liquidadores, así como, en su caso, de los miembros del Comité de Recursos, y el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los mismos.

c) El nombramiento y la revocación de los auditores de cuentas.

d) El examen de la gestión social, la aprobación de las cuentas anuales y de la distribución de excedentes o la imputación de pérdidas.

e) El establecimiento de nuevas aportaciones obligatorias o voluntarias, la fijación de los intereses que pudiesen corresponderles y la actualización de las mismas.

f) La emisión de obligaciones, títulos participativos u otro tipo de participaciones que pudiesen establecerse, o de cualquier otro título admitido en derecho.

g) La aprobación o modificación del Reglamento de régimen interno de la cooperativa.

h) El establecimiento o la modificación de las cuotas de ingreso o periódicas.

i) La constitución de cooperativas de segundo grado y de otras formas de participación económica, así como la adhesión y separación de las mismas.

j) La modificación de los estatutos.

k) La fusión, escisión, transformación, disolución y liquidación de la sociedad.

l) La creación de secciones y la aprobación y modificación, en su caso, de sus reglamentos de régimen interno.

m) La cesión o enajenación de la sociedad o de parte de esta, o cualquier otra decisión que suponga una modificación sustancial de la estructura económica, social, organizativa o funcional de la misma.

n) Todos los demás acuerdos en los que así lo establezca la Ley o los estatutos.

2. Asimismo, podrá debatir la Asamblea sobre cuantos asuntos sean de interés para la cooperativa, siempre que consten en el orden del día, pero únicamente podrá tomar acuerdos obligatorios en materias que la presente Ley no considere competencia exclusiva de otros órganos sociales.

3. La competencia de la Asamblea general sobre aquellos asuntos y actos en los que su acuerdo es preceptivo por imperativo legal tiene carácter indelegable.

Artículo 32. *Clases de asambleas.*

1. Las asambleas generales pueden ser ordinarias o extraordinarias.

2. La Asamblea general ordinaria tiene por objeto principal examinar la gestión social, aprobar, si procede, el plan empresarial y las cuentas anuales y resolver sobre la distribución de los excedentes o la imputación de las pérdidas, pudiendo incluir en el orden del día de su convocatoria cualquier otro asunto propio de su competencia. Todas las demás Asambleas tienen el carácter de extraordinarias.

Artículo 33. *Convocatoria.*

1. La asamblea general será convocada por el órgano de administración, que fijará el orden del día de la convocatoria.

Cuando el órgano de intervención o un número de personas socias que represente el 5% o alcance la cifra de 100 propongan por escrito con antelación a la convocatoria de una asamblea general asuntos para introducir en el orden del día de esta, estos habrán de incluirse por el órgano de administración en la primera que se celebre. No podrán incorporarse nuevos asuntos en el orden del día una vez convocada la asamblea.

2. La asamblea general ordinaria será convocada dentro de los seis primeros meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio social. Si transcurriera dicho plazo sin que haya tenido lugar la convocatoria, el órgano de intervención deberá y cualquier persona socia podrá requerir fehacientemente al órgano de administración para que proceda a efectuarla. Si este no la convocase en el plazo de quince días, a contar desde el recibo del requerimiento, el órgano de intervención o cualquier persona socia podrán solicitarla al juzgado competente del domicilio social, que habrá de convocarla, designando a quién haya de presidirla. En este caso se producirá la destitución inmediata del consejo rector, procediéndose a su nueva elección.

El plazo legal para convocar la asamblea general ordinaria podrá prorrogarse por la autoridad de la que depende el registro en que está inscrita la cooperativa, por solicitud motivada del órgano de administración o del órgano de intervención. En todo caso, la asamblea general, aun convocada fuera de plazo, no perderá su condición de ordinaria.

3. La asamblea general extraordinaria se reunirá en cualquier momento a iniciativa propia del órgano de administración, a petición del órgano de intervención o a petición de personas socias que representen al menos el 20% del total de votos sociales o 100 personas socias, efectuada por medio de un requerimiento fehaciente al órgano de administración que incluya el orden del día con los asuntos y propuestas a debate. Si la asamblea general no fuese convocada en el plazo de treinta días, a contar desde el recibo de la solicitud, cualquier persona socia podrá solicitar convocatoria judicial con arreglo a lo previsto en el número anterior.

Artículo 34. *Forma de convocatoria.*

1. La asamblea general se convocará siempre mediante anuncio expuesto públicamente en el domicilio social de la cooperativa y en cada uno de los demás centros en que desarrolle su actividad. Además, la convocatoria se notificará a las personas socias, bien por carta a su domicilio o bien a través de medios electrónicos, si así lo establecen los estatutos o la persona socia manifiesta su preferencia por la notificación practicada por medios electrónicos. Los estatutos podrán establecer, además, otras formas de publicidad para facilitar su conocimiento por todas las personas socias.

La convocatoria se hará pública con una antelación mínima de quince días en el supuesto de asamblea ordinaria y diez días en el de asamblea extraordinaria, y con un máximo de dos meses con respecto a la fecha de la realización de la asamblea general.

2. La convocatoria indicará, al menos, la fecha, hora y lugar de la reunión, en primera y segunda convocatoria, entre las cuales habrá de transcurrir, como mínimo, media hora, expresando con claridad, precisión y suficiente detalle los asuntos que componen el orden

del día, así como la documentación relativa al mismo, que podrá examinarse en el domicilio social de la cooperativa.

3. No será necesaria la convocatoria siempre que estando presentes o representados todos los socios de la cooperativa estos decidan por unanimidad dar a la reunión carácter de Asamblea general universal y los asuntos a tratar en la misma, firmando todos los socios el acta en la que se acuerde su realización, figurando la relación de los asistentes y el orden del día.

Artículo 35. *Constitución y funcionamiento de la asamblea.*

1. Con carácter general, la asamblea general tendrá lugar en la localidad donde radique el domicilio social de la cooperativa. Se establecen las siguientes excepciones:

a) Que se realice de forma telemática.

b) Que la asamblea tenga el carácter de universal, en cuyo caso podrá tener lugar en cualquier localidad.

c) Que en los estatutos se fije otro lugar de reunión o se habilite al órgano de administración para fijar uno distinto.

d) Que, por circunstancias sobrevenidas, en la localidad donde radique el domicilio social de la cooperativa no exista un local que permita el normal desarrollo de la asamblea en condiciones de seguridad. El órgano de administración tendrá que motivar suficientemente esta circunstancia, así como la idoneidad de la localidad escogida en términos de facilidad de comunicación respecto de la localidad donde la cooperativa tiene el domicilio social o donde reside la mayoría de las personas socias.

2. Tendrán derecho a asistir a la asamblea general aquellas personas socias que lo sean en la fecha de realización de aquella.

La asamblea general quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando estén presentes o representados la mayoría de los votos, y en segunda convocatoria cuando estén presentes o representadas, al menos, personas socias que tengan el 10 % de los votos o 100 votos.

Para la segunda convocatoria los estatutos sociales podrán fijar un quorum superior, sin superar el establecido para la primera. También podrán establecer que, cualquiera que sea el número de personas cooperativistas presentes o representadas en la asamblea, esta quedará válidamente constituida en la segunda convocatoria.

Sirve alcanzar estos quorums al inicio de la sesión para que la presidencia la declare válidamente constituida.

3. Las reuniones de la asamblea general podrán desarrollarse íntegramente por videoconferencia u otros medios telemáticos que permitan la participación a distancia, o de forma mixta (presencial y por medios telemáticos), siempre y cuando todas las personas que deban ser convocadas tengan posibilidad de acceso. En la convocatoria se determinarán los plazos, las formas y los modos de ejercicio de los derechos por parte de las personas que asistan telemáticamente a la asamblea.

Cuando se convoquen reuniones de la asamblea general para su realización por medios telemáticos, el órgano de administración deberá adoptar las medidas necesarias para garantizar:

a) La verificación de la identidad de las personas asistentes.

b) La acreditación de la representación con que actúan, en su caso.

c) El ejercicio del derecho de participación con voz y voto, según proceda.

d) El sentido de los votos emitidos y su cómputo, teniendo en cuenta el voto plural cuando proceda.

e) El secreto de los votos, cuando deban tener tal carácter.

4. Presidirá la asamblea general la persona designada por los estatutos, en su defecto quien presida el órgano de administración o lo sustituya en esta función, o la persona socia que elija la asamblea. Corresponde a la presidencia dirigir las deliberaciones, mantener el orden en el desarrollo de la asamblea y velar por el cumplimiento de las formalidades legales y estatutarias.

La presidencia de la asamblea realizará el cómputo de las personas asistentes con la fiscalización del órgano de intervención, declarando, en su caso, constituida la misma.

El secretario o secretaria de la asamblea será quien ejerza dicha función en el órgano de administración, salvo previsión estatutaria en contra, o, en su defecto, quien acordase la asamblea general.

Cuando en el orden del día figurasen asuntos que afecten directamente a quien haya de ejercer las funciones de presidente o presidenta y/o secretario o secretaria de la asamblea general, esta vendrá obligada a elegir de entre las personas socias presentes a las personas que lo o la sustituyan en dicha función.

5. Las votaciones serán secretas en los supuestos contemplados en la presente Ley o en los estatutos, además de en aquellos en que así lo aprueben, tras su votación a solicitud de cualquier persona socia, el 10% de los votos sociales presentes y representados en la asamblea general.

6. Serán nulos los acuerdos sobre asuntos que no constasen en el orden del día, salvo el de convocar una nueva asamblea general, prorrogar la sesión, destituir o revocar a cualquier miembro o miembros de los órganos sociales, con arreglo a lo previsto en el artículo 45.3 de la presente Ley, y acordar el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros de dichos órganos, así como solicitar auditoría externa de las cuentas de la sociedad.

7. Los administradores o administradoras e interventores o interventoras habrán de asistir a la asamblea general aun en el supuesto de no ostentar la condición de persona socia, en este último caso sin derecho a voto. La asamblea general o el órgano de administración podrá autorizar la asistencia, sin derecho a voto, de cualquier otra persona cuya presencia resultase de interés para el buen funcionamiento de la cooperativa.

8. El órgano de administración podrá requerir la presencia de notario o notaria para que levante acta de la asamblea general, que tendrá carácter de acta única de la asamblea, estando obligado a hacerlo siempre que, con cinco días de antelación al previsto para la celebración de la misma, lo soliciten al menos el 10% de las personas socias o 100 votos sociales. Los honorarios serán por cuenta de la cooperativa.

En todo caso, cualquier persona socia podrá exigir la presencia de notario o notaria en la asamblea para dar fe de lo allí ocurrido, que no tendrá otra eficacia que la derivada del propio instrumento público, siendo satisfechos sus honorarios por quien hubiese requerido su presencia.

Artículo 36. *Derecho de voto.*

1. En las sociedades cooperativas cada persona socia tendrá derecho a un voto.

2. No obstante, si los estatutos lo contemplasen y regulasen, en las cooperativas agrarias, de servicios y del mar las personas socias, sean físicas o jurídicas, podrán tener derecho a voto plural ponderado en proporción al volumen de la actividad cooperativizada que desarrollen con la cooperativa, que en todo caso no podrá ser superior a 5 votos sociales.

En estos supuestos, los estatutos habrán de fijar con claridad los criterios de proporcionalidad del derecho de voto plural.

Los acuerdos de modificación de estatutos sociales relativos a existencia del voto plural habrán de ser adoptados por la asamblea general por más de la mitad de los votos válidamente expresados, no siendo computables a estos efectos los votos en blanco ni las abstenciones. La persona socia disconforme con el acuerdo adoptado tendrá derecho a separarse de la cooperativa en los términos establecidos en el artículo 74.3 de la presente Ley, teniendo su baja la consideración de justificada.

3. El número total del conjunto de votos plurales no podrá superar el 25% de los votos sociales de la cooperativa, incrementándose estos en el correspondiente porcentaje.

4. El conjunto total de votos de las personas socias colaboradoras, excedentes y a prueba no podrá superar más de un tercio de los votos sociales de la cooperativa.

5. En cuanto al voto plural en las cooperativas de segundo grado, regirá lo previsto en el artículo 130 de la presente Ley.

6. En ningún supuesto podrá existir voto dirimente.

7. Los estatutos habrán de establecer los supuestos en que la persona socia en conflicto por razón del asunto objeto del acuerdo haya de abstenerse de votar.

8. Aunque los estatutos no lo prevean, las personas socias podrán hacerse representar por otras personas socias. Una misma persona podrá actuar en representación de hasta diez personas socias.

En caso de que la persona representante asista a la reunión de forma presencial, la representación se acreditará mediante autorización por escrito autógrafo o poder especial suscrito por el representado o representada. En caso de que participe por medios telemáticos, la convocatoria deberá establecer la forma en que se debe acreditar la representación.

En cualquier caso, la representación debe otorgarse para cada asamblea, y debe ser verificada por el órgano de intervención de la cooperativa o, en su defecto, por la presidencia y la secretaría.

9. Si los estatutos lo contemplasen, las personas socias podrán hacerse representar en la asamblea general por su cónyuge o sus parientes hasta el tercer grado de consanguinidad o segundo por afinidad, con plena capacidad para obrar. La autorización se ajustará a lo previsto en el apartado anterior.

10. La representación conferida se entenderá revocada si la persona socia representada asistiese a la asamblea general para la que concedió la representación.

Artículo 37. *Adopción de acuerdos.*

1. Los acuerdos de la asamblea general, a excepción de los supuestos contemplados en la presente Ley o en los estatutos, serán adoptados por más de la mitad de los votos válidamente expresados, no siendo computables a estos efectos los votos en blanco ni las abstenciones.

2. Se requerirá la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados para la adopción de acuerdos sobre modificación de estatutos, salvo lo dispuesto para el voto plural en el artículo 36 de la presente Ley, fusión, escisión, transformación, disolución y reactivación de la sociedad. Igualmente, se exigirá esta mayoría para la imposición de nuevas aportaciones obligatorias al capital social y al establecimiento y modificación de las cuotas de ingreso y periódicas, salvo que estatutariamente se estableciese su aprobación por más de la mitad de los votos válidamente expresados.

3. Los acuerdos adoptados por la asamblea general surtirán los efectos que les son propios desde el momento de su adopción.

Artículo 38. *Acta de la Asamblea general.*

1. Corresponde al Secretario de la Asamblea levantar acta de la sesión de la misma, la cual habrá de expresar, en todo caso, el lugar y fecha de la reunión, la manifestación de la existencia de quórum suficiente para su válida constitución y el número de asistentes, si tiene lugar en primera o segunda convocatoria, el señalamiento del orden del día de la convocatoria y el resumen de las deliberaciones e intervenciones cuya constancia en acta se haya solicitado, así como la transcripción de los acuerdos adoptados con los resultados de las votaciones.

2. El acta de la sesión podrá ser aprobada por la propia Asamblea general a continuación del acto de su realización o, en su defecto, deberá serlo dentro del plazo de los quince días siguientes, por tres socios designados en la misma Asamblea, o uno solo en las cooperativas de menos de diez socios, así como por el Presidente y el Secretario de la Asamblea general, debiendo firmarse e incorporarse al correspondiente libro de actas.

Los acuerdos los certificará el Secretario con el visto bueno del Presidente, y cuando sean inscribibles deberán presentarse a estos efectos en el correspondiente Registro de cooperativas, dentro de los treinta días siguientes al de la aprobación del acta, bajo la responsabilidad del órgano de administración.

Artículo 39. *Asamblea general de delegados.*

1. Los estatutos podrán prever que las competencias de la asamblea general se ejerzan mediante una asamblea de segundo grado, integrada por los delegados designados en juntas preparatorias.

Aunque los estatutos no lo prevean, también se podrá aplicar esta modalidad cuando en una cooperativa concurran circunstancias que dificulten la presencia simultánea de todas las personas socias en la asamblea general. El órgano de administración justificará de forma suficiente esta circunstancia y establecerá los criterios de adscripción de las personas socias a las juntas preparatorias, que se comunicarán junto con la convocatoria.

2. La convocatoria de la Asamblea general incluirá la de las juntas preparatorias y estas deberán tener lugar pasados diez días desde su publicación y antes de los dos días anteriores al de la realización de la Asamblea general.

Si los administradores preparasen memorias o cualquier otra clase de informes o documentos para su examen por la Asamblea general, se facilitará también una copia a cada junta preparatoria al mismo tiempo de efectuar la convocatoria.

3. La junta preparatoria, que se constituirá con arreglo a las normas establecidas por los estatutos o, en su defecto, por la Asamblea general, se iniciará con la elección, de entre los socios presentes, del Presidente y el Secretario de la junta.

Debatidos los asuntos que componen el orden del día, los socios adscritos a la junta, que no podrán reservarse el derecho de asistir personalmente a la Asamblea general, procederán, en votación secreta, a la elección de los delegados. En esta elección, aunque sean socios adscritos a la junta, no intervendrán ni como electores ni como elegibles los miembros del Consejo Rector, los interventores, los liquidadores ni, en su caso, los miembros del Comité de Recursos, por cuanto tendrán el derecho y la obligación de asistir a la Asamblea general.

4. Pueden ser elegidos delegados los socios adscritos a la respectiva junta preparatoria presentes en la misma.

Para ser proclamado delegado será necesario obtener, al menos, el número de delegaciones de voto que establezcan los estatutos. El socio o los socios que no alcanzasen dicho mínimo de delegaciones en el mismo acto de la junta preparatoria podrán cederse las delegaciones de voto que hubiesen recibido, para que uno o varios completen el número de delegaciones de voto necesarias para su proclamación como delegados, o a otros socios que tuviesen ya suficientes delegaciones de voto para su proclamación como tales, y si no las cediesen se considerarán perdidos los votos que les hubiesen sido delegados.

5. Los delegados, que tendrán tantos votos como les hayan sido delegados, no tendrán mandato imperativo, siendo válidos únicamente para la Asamblea general concreta de que se trate.

6. El acta, que la aprobará la propia junta preparatoria al final de la realización de la misma, recogerá el lugar y fecha en que tuvo lugar la junta, el número de socios asistentes, si tuvo lugar en primera o segunda convocatoria, el resumen de las deliberaciones e intervenciones cuya constancia fue solicitada, el nombre de los delegados y el número de delegaciones de voto conferidas a cada uno de ellos. Una certificación del acta, firmada por el Presidente y el Secretario de la junta, acreditará a los delegados ante la Asamblea general.

7. En lo no previsto en este artículo y en los estatutos sobre convocatoria y funcionamiento de las juntas preparatorias se observarán en cuanto sean de aplicación las normas establecidas sobre Asambleas generales. Los estatutos podrán prever y regular la existencia y designación de suplentes de los delegados titulares.

8. La existencia de Asamblea general de delegados no limita el derecho de información del socio, si bien en los supuestos en que debería solicitarla o recibirla en el acto de realización de la Asamblea general, lo hará a través del Delegado a quien se lo encomiende.

Artículo 40. *Impugnación de acuerdos de la Asamblea general.*

1. Podrán ser impugnados los acuerdos de la Asamblea general que sean contrarios a la Ley, se opongan a los estatutos o lesionen en beneficio de uno o varios socios o de terceros los intereses de la cooperativa.

No procederá la impugnación de un acuerdo social cuando haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro.

2. Serán nulos los acuerdos contrarios a la Ley. Los demás acuerdos a que se refiere el número anterior serán anulables.

3. Los miembros del órgano de administración y los interventores están obligados a ejercer las acciones de impugnación contra los acuerdos sociales cuando sean contrarios a la Ley o se opongan a los estatutos.

4. Están legitimados para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos anulables los asistentes a la Asamblea general que hubiesen hecho constar en acta su oposición al acuerdo o su voto en contra del mismo, los socios ausentes y los que hayan sido ilegítimamente privados de emitir su voto.

Para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos nulos están legitimados todos los socios y los terceros que acrediten interés legítimo.

5. La acción de impugnación de acuerdos nulos caducará por el transcurso de un año, desde la fecha de adopción del acuerdo o desde su inscripción en el Registro de cooperativas. La acción de impugnación de acuerdos anulables caducará transcurrido un mes, desde su adopción o inscripción.

6. El procedimiento de impugnación se acomodará a lo establecido en los artículos 115 a 122 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en cuanto no resulte contrario a lo prescrito en la presente Ley, con la salvedad de que para solicitar la suspensión del acuerdo adoptado en el escrito de demanda los demandantes deberán ser los interventores o los socios que representen, al menos, el 20 por 100 del total de votos sociales.

7. La sentencia estimatoria de la acción de impugnación producirá efectos frente a todos los socios, pero no afectará a los derechos adquiridos por terceros de buena fe a consecuencia del acuerdo impugnado. En caso de que el acuerdo impugnado estuviese inscrito, la sentencia determinará su cancelación.

Sección 2.ª Del órgano de administración

Artículo 41. *Los administradores: Naturaleza y competencias.*

1. El Consejo Rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la sociedad cooperativa, con sujeción a lo establecido en la presente Ley, en los estatutos y en la política general fijada por la Asamblea general, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 31.2 de esta Ley, pudiendo ejercer, además, todas aquellas facultades que no estén reservadas por la presente Ley o por los estatutos a otro órgano social.

No obstante, en aquellas cooperativas en las que el número de socios sea inferior a diez, los estatutos podrán establecer la existencia de un Administrador único, persona física que deberá tener la condición de socio, con las competencias y el régimen establecido para el Consejo Rector.

El Presidente del Consejo Rector lo será también de la sociedad cooperativa, teniendo su representación legal, sin perjuicio de incurrir en responsabilidad si su actuación no se ajustase a los acuerdos de la Asamblea general o del Consejo Rector.

2. Si los estatutos lo prevén, el Consejo Rector podrá nombrar, por mayoría de dos tercios de sus miembros y de entre ellos, a uno o varios consejeros delegados, personas físicas, con facultades generales referidas exclusivamente al giro y tráfico empresarial ordinario de la cooperativa.

En ningún caso podrá ser objeto de delegación la rendición de cuentas y la presentación del balance a la Asamblea general, así como aquellas otras facultades cuyo carácter no delegable venga señalado por la presente Ley o por los estatutos.

El nombramiento y el cese, así como las facultades conferidas, constarán en escritura pública y deberán inscribirse en el correspondiente Registro de cooperativas.

Artículo 42. *Ejercicio de la representación.*

1. La representación atribuida al órgano de administración se extenderá en juicio y fuera de él a todos los asuntos concernientes a la cooperativa.

Cualquier limitación a sus facultades establecida en los estatutos no podrá hacerse valer frente a terceros.

2. El presidente o presidenta del consejo rector o administrador o administradora única, que lo será también de la cooperativa, ostentará la representación legal de la misma, sin perjuicio de incurrir en responsabilidad si su actuación no se ajustase a los acuerdos de la asamblea general o del propio consejo.

3. A excepción de las facultades que, por disposición legal o estatutaria, sean indelegables de los órganos sociales, el órgano de administración podrá conferir apoderamientos generales o singulares, así como proceder a su revocación, a cualquier persona física, cuyas facultades representativas, de gestión y/o dirección, referidas al giro y tráfico ordinario de la cooperativa, serán las otorgadas en la escritura pública de poder, que habrá de ser inscrita en el correspondiente registro de cooperativas. También habrá de inscribirse en dicho registro la escritura pública de revocación de los poderes otorgados.

Artículo 43. *Composición del consejo rector.*

1. Los estatutos establecerán la composición y organización del consejo rector. El número de miembros no podrá ser inferior a tres, debiendo existir en todo caso un presidente o presidenta, un vicepresidente o vicepresidenta y un secretario o secretaria, salvo en las cooperativas de tres personas socias que acordasen la existencia del órgano de intervención, nombrando a una persona socia para el cargo, en cuyo supuesto el consejo estará formado por dos miembros, no existiendo el cargo de vicepresidente o vicepresidenta.

La existencia de otros cargos de designación voluntaria y suplentes, así como el número de miembros, se determinará estatutariamente, pudiendo preverse un número variable entre un mínimo y un máximo.

2. Las cooperativas con más de 50 personas trabajadoras con contrato por tiempo indefinido habrán de reservar un puesto de vocal del consejo rector para una de ellas, la cual será elegida y solo podrá ser revocada por el comité de empresa o, en su defecto, por el colectivo de trabajadores o trabajadoras a que representa. El periodo para el que es elegida será el mismo que para el resto de los miembros del consejo rector. El o la vocal que represente a las personas trabajadoras no sustituye a ningún consejero o consejera estatutaria, sino que incrementa su número.

3. Los estatutos podrán reservar puestos de miembros vocales del consejo rector para su designación de entre colectivos de personas socias configurados en función de las zonas geográficas a que la sociedad extiende su actividad cooperativizada o en función de las actividades que desarrolla si están claramente diferenciadas; en las de trabajo asociado, en función de las distintas categorías profesionales de sus personas socias; y en las demás clases de cooperativas, en función del carácter de persona socia de trabajo.

4. Las sociedades cooperativas procurarán en el consejo rector una representación equilibrada de mujeres y hombres en su composición.

A tal objeto, se posibilitará entre los miembros de este órgano la compatibilidad y conciliación de su ejercicio profesional pleno con las situaciones de maternidad y paternidad y los cuidados de menores y personas dependientes.

Artículo 44. *Elección.*

1. Los administradores o administradoras y, en su caso, los o las suplentes serán elegidos por la asamblea general de entre los o las cooperativistas en votación secreta por el mayor número de votos. No obstante, si lo contemplasen los estatutos, hasta un tercio de los miembros del consejo rector podrán ser elegidos entre personas físicas no socias, salvo el presidente o presidenta y vicepresidente o vicepresidenta, que habrán de ser, en todo caso, personas socias de la cooperativa.

2. Los cargos de presidente o presidenta y vicepresidente o vicepresidenta serán elegidos directamente por la asamblea general, salvo que los estatutos dispusiesen expresamente que podrán serlo por los miembros del consejo rector de entre sus componentes.

Si la elegida es una persona jurídica, esta habrá de designar a la persona física que, vinculada por cualquier título a la misma, la represente en el cargo para el que hubiese sido designada para cada elección.

3. Los estatutos podrán establecer el sistema de elección de acuerdo con las normas establecidas en la presente Ley.

4. El nombramiento de los consejeros o consejeras surtirá efecto desde el momento de su aceptación, que se formalizará en los quince días siguientes a su designación, debiendo presentarse para su inscripción en el correspondiente registro de cooperativas dentro de los treinta días siguientes a la aceptación.

Artículo 45. *Duración, cese y vacantes.*

1. Los administradores serán elegidos por un período, que fijarán los estatutos, de entre dos y seis años. Salvo que los estatutos establezcan la renovación parcial, el Consejo Rector se renovará en su totalidad al vencimiento del plazo para el que han sido elegidos.

Los administradores continuarán ocupando sus cargos hasta el momento en que se produzca la renovación de los mismos y los elegidos acepten el cargo.

Los consejeros podrán ser reelegidos, salvo limitación estatutaria.

2. La renuncia de los consejeros podrá ser aceptada por el Consejo Rector, así como por la Asamblea general aunque el asunto no conste en el orden del día. De resultar aceptada por la Asamblea general deberá procederse en el mismo acto al nombramiento del sustituto, salvo que los estatutos regulen la existencia de suplentes y los mecanismos de sustitución.

Si la renuncia originase la situación a que se refiere el número 6 de este artículo, además de convocarse la Asamblea general en el plazo que en el mismo se establece, los consejeros deberán continuar en sus funciones hasta que esta se reúna y los elegidos acepten el cargo.

3. La Asamblea general podrá destituir de sus cargos a los miembros del Consejo Rector en cualquier momento, por acuerdo adoptado, como mínimo, por la mitad más uno de los votos totales de la cooperativa, salvo que el asunto constase en el orden del día de la convocatoria, supuesto en que bastará el voto favorable de la mayoría de los votos presentes y representados.

4. El cese por cualquier causa de los miembros del Consejo Rector solo producirá efectos frente a terceros desde su inscripción en el Registro de cooperativas.

5. Salvo que los estatutos establezcan la existencia de suplentes de los miembros del Consejo Rector y el sistema de sustitución, las vacantes que se produzcan en el mismo se cubrirán en la primera Asamblea general que se realice.

Vacante el cargo de Presidente, será sustituido en sus funciones por el Vicepresidente, hasta que tenga lugar la Asamblea general en la que se cubra dicho cargo, salvo lo previsto en el número 2 del artículo anterior, en que podrá cubrirse en el propio Consejo.

6. Si quedasen vacantes simultáneamente los cargos de Presidente y Vicepresidente o quedase un número de miembros del Consejo Rector insuficiente para constituir válidamente el mismo, las funciones del Presidente serán asumidas por el Consejero designado al efecto de entre los que quedasen, debiendo convocarse Asamblea general en el plazo máximo de quince días desde que se produzca dicha situación, a efectos de cubrir los cargos vacantes.

Artículo 46. *Funcionamiento del Consejo Rector.*

1. El funcionamiento interno del Consejo Rector deberá estar regulado en los estatutos. En lo no previsto en los mismos, podrá autorregularse el propio órgano, sometiendo esta regulación a la primera Asamblea general que se realice.

2. La reunión del Consejo Rector deberá ser convocada por el Presidente o por quien le sustituya, por iniciativa propia o a petición de cualquier Consejero. Si la solicitud no fuese atendida en el plazo de diez días, podrá ser convocada por quien hubiese hecho la petición, siempre que logre para su convocatoria la adhesión, al menos, de un tercio del Consejo.

No será necesaria la convocatoria cuando estando presentes todos los consejeros decidan por unanimidad la realización del Consejo.

Podrá convocarse a la reunión, sin derecho de voto, al Letrado asesor y a los técnicos de la cooperativa, así como a otras personas cuya presencia sea de interés para el buen funcionamiento de la cooperativa.

3. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran personalmente a la reunión más de la mitad de sus componentes. Los consejeros no podrán hacerse representar.

4. Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de los votos válidamente expresados, salvo en los supuestos establecidos en la presente Ley. Para acordar los asuntos que hayan de incluirse en el orden del día de la Asamblea general será suficiente el voto favorable de un tercio de los miembros que constituyen el Consejo.

Cada Consejero tendrá un voto. El voto del Presidente dirimirá los empates.

5. El Secretario del Consejo levantará acta de la reunión, que deberá ser llevada al libro de actas del Consejo Rector, en la que habrá de constar la lista de asistentes, el lugar, fecha y hora de la reunión, el resumen de los debates y el texto de los acuerdos, el resultado de las votaciones y cualquier otra circunstancia de la que por su importancia se estime oportuna su constancia, así como aquellas intervenciones cuya constancia en acta solicite cualquier Consejero.

El acta será firmada por el Presidente y el Secretario.

Los acuerdos los certificará el Secretario con el visto bueno del Presidente.

Artículo 47. *Remuneración.*

Los estatutos o, en su defecto, la Asamblea general podrán asignar remuneraciones a los miembros del Consejo Rector. En cualquier caso serán compensados de los gastos que les origine su función, salvo de la asistencia a las reuniones de la Asamblea general.

Artículo 48. *Incapacidades e incompatibilidades.*

1. No podrán ser miembros del consejo rector:

a) Los altos cargos, los funcionarios o funcionarias y el personal al servicio de las administraciones con funciones que se relacionen con las actividades propias de la cooperativa de que se trate, salvo que lo fuesen en representación del ente público o administración en que prestan sus servicios.

b) Quienes sean menores o estén incapacitados, y quienes hayan sido inhabilitados para el desarrollo de esta función por sentencia firme.

c) Quienes desarrollen o ejerzan por cuenta propia o ajena actividades que pudieran resultar competitivas con las de la propia cooperativa o que bajo cualquier forma tuviesen intereses opuestos a los de la misma, salvo autorización expresa de la asamblea general.

d) Los interventores o interventoras, los miembros del comité de recursos y el letrado o letrada asesora, así como los parientes de los mismos hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, salvo para las cooperativas de segundo grado.

e) Las personas que sean inhabilitadas con arreglo a Ley concursal en tanto no haya concluido el periodo de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso, las personas que se encuentren impedidas para el ejercicio de empleo o cargo público y aquellas que por razón de su cargo no puedan ejercer actividades económicas lucrativas.

f) Las personas incursas en los supuestos previstos estatutariamente.

2. Son incompatibles entre sí los cargos de miembro del consejo rector, salvo para las cooperativas de segundo grado. Son igualmente incompatibles con sus ascendientes, descendientes y afines en primer grado y con su cónyuge, salvo que lo permitiesen los estatutos.

3. El consejero o consejera incurso en cualquiera de las prohibiciones de este artículo será inmediatamente destituido de su cargo por el consejo rector, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiese incurrir por su conducta desleal.

4. El cargo de miembro del consejo rector no podrá desempeñarse simultáneamente en más de tres sociedades cooperativas de primer grado.

Artículo 49. *Conflicto de intereses.*

1. Será precisa la previa autorización de la Asamblea general cuando la cooperativa tuviese que obligarse con cualquier miembro del Consejo Rector, interventores y parientes de los mismos, hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, o para que con cargo a la cooperativa, y en favor de las personas señaladas o de los apoderados de la cooperativa, se realicen operaciones de asunción de deudas, prestación de fianzas, garantías, avales, préstamos y cualquier otra de análoga finalidad.

Esta autorización no será necesaria cuando se trate de las relaciones con la cooperativa propias de la condición de socio o de trabajador de la misma si se tratase de miembro Vocal del Consejo Rector en representación de los trabajadores.

Las personas en las que concurra la situación de conflicto de intereses con la cooperativa no tomarán parte en la votación correspondiente en la Asamblea general.

2. Los actos, contratos y operaciones a que se refiere el número anterior realizados sin la mencionada autorización son nulos de pleno derecho, aunque quedarán a salvo los derechos adquiridos por terceros de buena fe, y darán lugar al cese del Consejero o Apoderado, que responderá personalmente de los daños y perjuicios que se deriven para la cooperativa.

Artículo 50. *Responsabilidad de los administradores.*

1. Los miembros del Consejo Rector actuarán con la diligencia debida y con lealtad a la representación y responsabilidad que poseen. Responderán solidariamente frente a la cooperativa, los socios y terceros del daño causado por actos contrarios a la Ley o los estatutos, o por los realizados sin la diligencia con que deben desempeñar el cargo. Estarán exentos de responsabilidad los Consejeros que hubiesen salvado expresamente su voto en los acuerdos que hayan causado daño y los ausentes que hubiesen hecho constar su oposición mediante documento fehaciente dirigido a dicho órgano en los treinta días siguientes al de la adopción del acuerdo.

Los Consejeros deberán guardar secreto sobre aquellos asuntos que tengan carácter confidencial, aun después de cesar en sus funciones.

2. No exonerará la responsabilidad el hecho de que el acto o acuerdo lesivo hubiese sido adoptado, autorizado o ratificado por la Asamblea general.

Artículo 51. *Acciones de responsabilidad.*

1. La acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector podrá ser ejercida por la cooperativa, mediante acuerdo de la Asamblea general adoptado por más de la mitad de los votos presentes y representados, aunque el asunto no conste en el orden del día.

La Asamblea general podrá, en cualquier momento, renunciar o transigir al ejercicio de la acción por acuerdo adoptado por mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados.

2. El acuerdo de la Asamblea general de promover la acción o transigir sobre la misma implica la destitución automática de los administradores afectados.

3. Cuando la cooperativa no entable la acción de responsabilidad, en el plazo de tres meses desde la fecha de adopción del acuerdo, esta podrá ejercerse por cualquier socio en nombre propio y por su cuenta en beneficio de la cooperativa. Si prosperase la acción, la cooperativa vendrá obligada a reembolsar al socio los gastos necesarios ocasionados al ejercitar la acción.

4. Transcurrido el plazo de seis meses desde la comisión de los hechos que originaron el acuerdo de ejercicio de la acción de responsabilidad sin que la Asamblea general o los socios la hubiesen entablado, cualquier acreedor de la sociedad podrá ejercitarlo a fin de reconstruir el patrimonio social cooperativo.

5. La acción prescribirá a los dos años de haberse producido los actos que hubiesen originado dicha responsabilidad o desde su conocimiento.

6. No obstante lo dispuesto en los números precedentes, quedan a salvo las acciones individuales que puedan corresponder a los socios y a terceros por actos de los administradores que lesionen directamente sus intereses, dentro de los plazos señalados en el número anterior.

Artículo 52. *Impugnación de los acuerdos del Consejo Rector.*

1. Los acuerdos del Consejo Rector que sean contrarios a la Ley o a los estatutos que vulneren los derechos del socio o que lesionen en beneficio de uno o varios socios o de terceros los intereses de la cooperativa podrán ser impugnados.

Son nulos los acuerdos contrarios a la Ley, los demás serán anulables.

A los efectos de su impugnación, los acuerdos de los Consejeros delegados se entenderán adoptados por el Consejo Rector.

2. Están legitimados para entablar las acciones de impugnación de acuerdos anulables aquellos miembros del Consejo Rector que hubiesen hecho constar en acta su oposición al acuerdo, los ausentes que hiciesen constar su oposición mediante documento fehaciente

dirigido a dicho órgano en los treinta días siguientes al de la adopción del acuerdo, además de los interventores y de los socios que representen, como mínimo, el 10 por 100 de los votos sociales.

Para la interposición de acciones de impugnación de acuerdos nulos está legitimado cualquier socio, incluidos los miembros del Consejo Rector que hubiesen votado a favor del acuerdo y los que se hubiesen abstenido.

3. La acciones de impugnación de acuerdos nulos y anulables deberán ser entabladas en el plazo de dos meses, a contar desde que se tuviese conocimiento del acuerdo y siempre que no haya transcurrido un año desde su adopción.

4. Las acciones de impugnación se tramitarán y producirán los efectos previstos con arreglo a lo establecido en la presente Ley para la impugnación de los acuerdos de la Asamblea general.

Sección 3.ª De los interventores de la cooperativa

Artículo 53. *Del órgano de intervención: nombramiento y composición.*

La existencia del órgano social de intervención tendrá naturaleza voluntaria en las cooperativas sujetas al ámbito de la presente Ley. En todo caso, las cooperativas que dispusiesen y regulasen esta figura en sus estatutos sociales estarán sujetas a las siguientes reglas:

1. La asamblea general elegirá, mediante votación secreta por el mayor número de votos, de entre las personas socias de la cooperativa a los interventores o interventoras titulares y, en su caso, a los o las suplentes.

No obstante, cuando existiera más de un interventor o interventora, si lo contemplasen los estatutos y por una mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados en la asamblea general, uno o una de los mismos o mismas podrá ser elegido entre personas físicas no socias que reúnan los requisitos de cualificación profesional y experiencia técnica o empresarial adecuados en relación con las funciones de aquel órgano.

2. Estatutariamente se determinará el número de interventores o interventoras titulares y suplentes, en su caso, así como la duración de su mandato entre un periodo de dos a seis años, pudiendo ser reelegidos.

3. Solo las personas socias que no estén incursas en alguna de las causas de incapacidades e incompatibilidades establecidas en el artículo 48 de la presente Ley pueden ser elegidas interventoras.

4. Será de aplicación a los interventores o interventoras, en cuanto fuese compatible, la regulación establecida para el consejo rector en la presente Ley, si bien la responsabilidad de los interventores o interventoras no tendrá el carácter de solidaria.

Artículo 54. *Funciones del órgano de intervención.*

1. Son funciones del órgano de intervención, en el supuesto de que la cooperativa dispusiera de esta figura, además de las que puedan fijar los propios estatutos y que no sean competencia de otro órgano social, las siguientes:

a) La censura de las cuentas anuales antes de su presentación a la asamblea general mediante informe emitido al efecto, así como sobre la propuesta de distribución de excedentes o imputación de pérdidas. En caso de disconformidad podrá emitirse informe por separado.

A este fin, y en el plazo mínimo de un mes anterior a la fecha de celebración de la asamblea general, el órgano de administración pondrá a su disposición las cuentas anuales y cualquier documentación que el órgano de intervención pudiese solicitar para el mejor cumplimiento de su función fiscalizadora.

Si la cooperativa auditase externamente sus cuentas, se eximirá al órgano de intervención de la obligatoriedad de emitir el informe de censura de las cuentas anuales de aquellos ejercicios económicos en que se efectuase la auditoría.

Será nulo el acuerdo de aprobación de las cuentas anuales por la asamblea general sin el previo informe del órgano de intervención o, en su caso, del informe de auditoría externa.

El informe del órgano de intervención se recogerá en el libro de informes de censura de cuentas.

b) Convocar asamblea general en los supuestos y a través de los procedimientos establecidos en la presente Ley.

c) Controlar la llevanza de los libros de la cooperativa.

d) Solicitar del consejo rector todas aquellas informaciones sobre la marcha de la cooperativa que estimase oportunas en el ejercicio de su función.

e) Decidir sobre la idoneidad del escrito o poder que acredite la representación en las asambleas generales. En caso de ausencia del órgano de intervención, esta decisión corresponderá a la presidencia y secretaría de la asamblea.

f) Impugnar ante la asamblea general la valoración de los bienes o derechos como aportación al capital social acordada por el consejo rector.

g) Cualesquiera otras funciones que le encomiende la presente Ley.

2. Si se contemplase estatutariamente, el órgano de intervención podrá solicitar, a cargo de la cooperativa, el asesoramiento de profesionales externos a la misma, para el mejor ejercicio y cumplimiento de las funciones y responsabilidades encomendadas en la presente Ley y en los estatutos.

3. Los miembros del órgano de intervención habrán de guardar secreto sobre los datos confidenciales a que tuvieran acceso en el ejercicio de su función interventora, salvo aquellos que faciliten a través de las vías establecidas legal y estatutariamente.

Artículo 55. *Auditoría externa.*

Las sociedades cooperativas vendrán obligadas a auditar las cuentas anuales en los mismos supuestos, forma y procedimiento exigidos para cualquier otro tipo de sociedad por la Ley de Auditoría de Cuentas y Normas de Desarrollo o por cualquier otra norma legal de aplicación, o cuando lo establezcan los estatutos, lo acuerde la Asamblea general o el órgano de administración, y en los casos y con los requisitos previstos en la presente Ley.

Igualmente, deberán someterse a auditoría externa cuando lo soliciten por escrito el 15 por 100 de los socios de la cooperativa. En este supuesto, los gastos originados como consecuencia de la auditoría serán por cuenta de los solicitantes, salvo cuando de la misma resulten vicios o irregularidades esenciales en la contabilidad comprobada.

Los auditores de cuentas serán designados por la Asamblea general. No obstante, cuando la designación por este órgano no se hiciese oportunamente o las personas designadas no puedan cumplir sus funciones, el Consejo Rector podrá proceder a dicha designación, dando cuenta de la misma en la primera Asamblea general que se realice.

En ningún caso podrá realizarse la verificación de las cuentas por personas que desarrollen o hayan desarrollado en los cuatro años anteriores puestos de administración o funciones de asesoramiento o de confianza en la cooperativa. Tampoco podrá realizarse por quienes formen o hayan formado parte del personal de la misma en idéntico período de tiempo ni por las personas que estén inmersas en alguna de las prohibiciones que la presente Ley establece para las personas interventoras.

Las personas revisoras de cuentas dispondrán, al menos, del plazo de un mes, desde que las cuentas anuales les fuesen entregadas por el órgano de administración, para evacuar su informe, que contendrá, como mínimo, las menciones siguientes:

a) Si en la relación de las cuentas anuales se han respetado las normas legales y estatutarias.

b) Las observaciones sobre los hechos que, en su caso, hubiesen comprobado y que representen un peligro para la situación financiera de la cooperativa.

c) La certificación de que la contabilidad de las cuentas anuales es correcta o, en su caso, los motivos por los cuales formulen reservas o rechacen entregar la certificación.

Sección 4.ª Del Comité de Recursos y del Letrado asesor

Artículo 56. *Del comité de recursos: funciones y composición.*

1. Si se contemplase estatutariamente, podrá constituirse un comité de recursos, que tramitará y resolverá los recursos contra las sanciones impuestas a las personas socias por

el consejo rector y los demás recursos en que así lo contemple la presente Ley o los estatutos.

2. La composición del comité se fijará en los estatutos, estando integrado al menos por tres miembros, personas físicas, elegidos de entre las personas socias por la asamblea general en votación secreta. La duración de su mandato se determinará estatutariamente entre un periodo de dos a seis años, pudiendo ser reelegidos. Será de aplicación lo establecido en el artículo 45 de la presente Ley sobre la prórroga del mandato en tanto no se produjese su renovación.

Los miembros del comité de recursos elegirán de entre ellos a un presidente o presidenta y un secretario o secretaria.

El cargo de miembro del comité es incompatible con cualquier otro cargo de elección en la cooperativa o con la relación laboral con la misma.

A los efectos de la composición de este órgano, se procurará una representación equilibrada de mujeres y hombres en su composición.

A tal objeto, se posibilitará entre los miembros de este órgano la compatibilidad y conciliación de su ejercicio profesional pleno con las situaciones de maternidad y paternidad y los cuidados de menores y personas dependientes.

3. El comité de recursos deliberará válidamente con la asistencia de la mitad más uno de sus componentes. Sus acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los miembros asistentes, no siendo posible la delegación de voto. El voto de la presidencia dirimirá los empates.

No podrán tomar parte en la tramitación y resolución de los recursos los miembros que tengan respecto a la persona socia o, en su caso, del afectado o afectada parentesco de consanguinidad o de afinidad hasta el segundo grado, o relación de servicio.

El acta de la reunión del comité, firmada por el secretario o secretaria y el presidente o presidenta, recogerá el texto de los acuerdos.

Los acuerdos del comité de recursos serán ejecutivos, y definitivos como expresión de la voluntad social, pudiendo ser recurridos por la vía procesal prevista en el artículo 40 de la presente Ley.

Artículo 57. *El Letrado asesor: Funciones.*

1. Las cooperativas que de acuerdo con las cuentas del último ejercicio vengan obligadas a realizar auditoría externa de cuentas deberán designar por acuerdo de la Asamblea general o, en su defecto, por el Consejo Rector a un Letrado asesor para ejercicios sucesivos mientras permanezca la obligación de auditarse.

2. El Letrado asesor, asista o no a las reuniones de los órganos sociales, deberá dictaminar, en todo caso, si son conformes a derecho los acuerdos adoptados por aquellos que sean inscribibles en cualquier registro público. Las certificaciones de dichos acuerdos llevarán la constancia de que en los libros de actas figuran dictaminados por el Letrado asesor. Igualmente dictaminará en todos aquellos asuntos relacionados con el régimen de altas y bajas y con la aplicación de las normas disciplinarias y su procedimiento.

3. El ejercicio en la función de Letrado asesor será incompatible con cualquier cargo de otros órganos sociales.

4. El Letrado asesor no podrá ser socio de la cooperativa ni mantener con la misma relaciones comerciales o contractuales que no sean las propias de asesoramiento jurídico, siéndole de aplicación las incapacidades e incompatibilidades establecidas en el artículo 48 de la presente Ley.

5. La relación contractual entre la cooperativa y el Letrado asesor podrá ser de arrendamiento de servicios o laboral.

6. Las confederaciones, federaciones, uniones de cooperativas y cooperativas de segundo grado podrán prestar estos servicios a sus socios, manteniendo con el Letrado asesor cualquiera de las modalidades contractuales reflejadas en el número anterior.

7. El Letrado asesor responderá civilmente frente a la cooperativa, sus socios y terceros en caso de daños ocasionados por negligencia profesional en la emisión de los dictámenes que le sean solicitados.

CAPÍTULO V

Del régimen económico

Artículo 58. *Capital social.*

1. El capital social de la sociedad cooperativa estará constituido por las aportaciones de naturaleza patrimonial realizadas al mismo por las personas socias, ya sean obligatorias o voluntarias, que podrán ser:

a) Aportaciones con derecho al reembolso en caso de baja.
b) Aportaciones cuyo reembolso en caso de baja pueda ser rechazado incondicionalmente por el órgano de administración.

2. La transformación obligatoria de las aportaciones con derecho al reembolso en caso de baja en aportaciones cuyo reembolso pueda ser rechazado incondicionalmente por el órgano de administración, o la transformación inversa, requerirán el acuerdo de la asamblea general, adoptado por la mayoría exigida para la modificación de los estatutos. La persona socia que hubiese salvado expresamente su voto, o estuviese ausente o disconforme con esta transformación, podrá darse de baja en los plazos y cumpliendo con los requisitos contemplados en el artículo 20.3.a) de la presente Ley, calificándose como justificada.

3. Los estatutos podrán contemplar que, cuando en un ejercicio económico el importe de la devolución de las aportaciones superase el porcentaje del capital social que en los mismos se establezca, los nuevos reembolsos estén condicionados al acuerdo favorable del órgano de administración. La persona socia que hubiese salvado expresamente su voto, o estuviese ausente o disconforme con el establecimiento o disminución de este porcentaje, podrá darse de baja en los plazos y cumpliendo con los requisitos contemplados en el artículo 20.3.a) de la presente Ley, calificándose como justificada. Para este supuesto se aplicarán también los artículos 60.3, 61.4, 64.6 y 7 y 93.4 de la presente Ley.

4. Las aportaciones se acreditarán mediante títulos nominativos no negociables o mediante otro sistema idóneo que acredite las aportaciones que se realizasen y las actualizaciones de las mismas, en su caso, así como las deducciones practicadas sobre ellas por pérdidas imputadas a las personas socias.

Cualquiera que sea el medio utilizado para acreditar las aportaciones, habrá de reflejarse en todo caso la parte de capital suscrito y no desembolsado.

5. Las aportaciones se realizarán en moneda de curso legal. No obstante, si lo contemplasen los estatutos o lo acordase la asamblea general, pueden consistir también en bienes y derechos susceptibles de valoración económica. En este caso el órgano de administración fijará su valor, previo informe de una o varias personas expertas independientes designadas por el mismo bajo su responsabilidad, dándose conocimiento de ello al órgano de intervención.

6. Las aportaciones no dinerarias no producen cesión o traspaso ni a los efectos de la Ley de arrendamientos urbanos o rústicos, sino que la sociedad cooperativa es continuadora en la titularidad del bien o derecho. Lo mismo se entenderá respecto a nombres comerciales, marcas, patentes y cualquier otro título o derecho que constituyesen aportaciones al capital social.

7. El importe total de las aportaciones de cada cooperativista en las cooperativas de primer grado habrá de ser inferior al 50% del capital social.

Artículo 59. *Aportaciones obligatorias al Capital social.*

1. Los Estatutos fijarán la aportación obligatoria mínima al Capital social para adquirir la condición de socio, que podrá ser diferente para los distintos tipos de socios previstos en la presente Ley, o en función de su naturaleza física o jurídica o de la clase de actividad realizada, o para cada socio en proporción al compromiso o uso potencial que cada uno de ellos asuma de la actividad cooperativizada.

2. Esta aportación deberá desembolsarse al menos en un 25 por 100 en el momento de su suscripción, y el resto en el plazo que acuerde la Asamblea general.

3. La Asamblea general podrá acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias, fijando la cuantía, plazos y condiciones del desembolso. El socio que tuviese desembolsadas

aportaciones voluntarias podrá aplicarlas en todo o en parte a cubrir las nuevas aportaciones.

El socio disconforme con la ampliación obligatoria de Capital social podrá darse de baja, que se calificará como justificada.

4. Si por la imputación de pérdidas de la cooperativa a los socios la aportación al Capital social de alguno de ellos quedase por debajo de la mínima obligatoria señalada estatutariamente, el socio afectado deberá realizar la aportación necesaria hasta alcanzar dicho mínimo, para lo que será inmediatamente requerido por el Consejo Rector, el cual fijará el plazo para efectuar el desembolso, que no podrá ser inferior a dos meses.

5. El socio que no desembolse las aportaciones en los plazos previstos incurrirá en mora por el solo vencimiento del plazo y deberá abonar a la cooperativa el interés legal y resarcirla de los daños y perjuicios causados por la morosidad.

El socio que incurra en mora podrá ser suspendido de sus derechos en los términos establecidos en el número 4 del artículo 25 de la presente Ley hasta que normalice su situación, y si no realiza el desembolso en el plazo de dos meses desde que fuese requerido, podrá ser causa de expulsión de la sociedad.

En todo caso, la cooperativa podrá proceder judicialmente contra el socio moroso.

6. La Asamblea general ordinaria fijará anualmente la cuantía de las aportaciones obligatorias de los nuevos socios y las condiciones y plazos para su desembolso, armonizando las necesidades económicas de la cooperativa y el principio de facilitar la incorporación de nuevos socios.

El importe de las aportaciones obligatorias de los nuevos socios no podrá ser inferior al de las aportaciones obligatorias mínimas para ser socio, ni superior al de las efectuadas por los socios actuales, incrementadas en la cuantía que resulte de aplicar el Índice de Precios al Consumo.

Artículo 60. *Intereses de las aportaciones obligatorias.*

1. Las aportaciones obligatorias al capital social podrán devengar un interés por la parte efectivamente desembolsada en la cuantía que previamente estableciesen los estatutos o, en su defecto, la asamblea general, que no podrá exceder del legal del dinero en más de 3 puntos.

2. La remuneración de las aportaciones obligatorias al capital social estará condicionada a la existencia en el ejercicio económico de resultados positivos o reservas de libre disposición.

3. Si la asamblea general acordase devengar intereses para las aportaciones obligatorias al capital social o repartir retornos, las aportaciones contempladas en el artículo 58.1.b) de la presente Ley de las personas socias que hayan causado baja en la cooperativa y cuyo reembolso haya sido rechazado por el consejo rector tendrán preferencia para percibir dicha remuneración.

Artículo 61. *Aportaciones voluntarias al capital social.*

1. La asamblea general podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social a realizar por las personas socias, fijando las condiciones de las mismas, sin exceder la retribución que se establezca del interés legal del dinero incrementado en 6 puntos.

2. Las aportaciones voluntarias habrán de desembolsarse totalmente en el momento de la suscripción y tendrán el carácter de capital social, del que pasan a formar parte.

3. La remuneración de las aportaciones voluntarias al capital social estará condicionada a la existencia en el ejercicio económico de resultados positivos o reservas de libre disposición.

4. Si la asamblea general acordase devengar intereses para las aportaciones voluntarias al capital social o repartir retornos, las aportaciones contempladas en el artículo 58.1.b) de la presente Ley de las personas socias que hayan causado baja en la cooperativa y cuyo reembolso haya sido rechazado por el consejo rector tendrán preferencia para percibir dicha remuneración.

Artículo 62. *Regularización de balances y actualización de las aportaciones.*

1. El Balance de la cooperativa podrá ser regularizado en los mismos términos y con los mismos beneficios previstos para las sociedades de derecho común.

2. La plusvalía resultante la destinará la cooperativa en un 50 por 100 como mínimo al Fondo de Reserva Obligatorio; el resto se destinará según lo previsto en los Estatutos o, en su defecto, lo acuerde la Asamblea general a la actualización de las aportaciones al Capital o al incremento de las reservas, obligatorias o voluntarias. No obstante, cuando la cooperativa tenga pérdidas sin compensar, dicha plusvalía se aplicará, en primer lugar a la compensación de las mismas, y el resto, a los destinos señalados anteriormente.

Artículo 63. *Transmisión de las aportaciones.*

Las aportaciones podrán transmitirse:

a) Por actos inter vivos, previa notificación a los Administradores, entre socios preferentemente y entre aquellos que reuniendo los requisitos para ser socios se comprometan a serlo en los tres meses siguientes, en los términos fijados en los Estatutos.

b) Por sucesión mortis causa, a los causahabientes si fuesen socios y así lo soliciten o, si no lo fuesen, previa admisión como tales, que deberá solicitarse en el plazo de tres meses desde el fallecimiento, sin resultar obligado a desembolsar cuota de ingreso.

En otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente a la aportación social.

Si los herederos fuesen varios, la cooperativa podrá exigir que el derecho a la condición de socio sea ejercido por uno solo, con el expreso consentimiento de los demás, y si no hubiese acuerdo entre los herederos se procederá a abonar la liquidación, conforme se prevé en el apartado anterior, a aquellos que acrediten derecho a la misma.

Artículo 64. *Reembolso de las aportaciones.*

1. Los estatutos regularán el derecho de las personas socias al reembolso de sus aportaciones al capital social en caso de baja.

La liquidación de estas aportaciones se hará por su valor nominal según el balance de cierre del ejercicio en que se produjese la baja. Pueden establecerse deducciones sobre todas las cantidades reembolsables por los conceptos de aportaciones obligatorias, el retorno cooperativo a que, en su caso, tengan derecho y fondos de reserva repartibles que, en su caso, pudieran corresponderles, que no serán superiores al 30% en caso de expulsión ni al 20% en caso de baja no justificada; a estos efectos se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 20 de la presente Ley para los supuestos de incumplimiento del plazo de preaviso o del periodo de permanencia mínimo. En caso de baja justificada, no procederá deducción alguna.

En ningún caso se podrán aplicar deducciones sobre las aportaciones voluntarias.

2. La decisión sobre el porcentaje de deducción aplicable en cada caso será competencia del órgano de administración, en función de las circunstancias que concurriesen.

3. Sin perjuicio de las deducciones anteriormente citadas, se computarán, en su caso, y a efectos del oportuno descuento de las cantidades que tuvieran que devolverse al o la cooperativista que causa baja, las pérdidas, imputadas e imputables, reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en que se produjese la baja, ya correspondan a dicho ejercicio o provengan de otros anteriores o estén sin compensar.

4. El órgano de administración podrá aplazar el reembolso de la liquidación en el plazo que señalen los estatutos sociales, que no será superior a cinco años en caso de expulsión o baja no justificada, a tres años en caso de baja justificada y a un año en caso de defunción, a contar desde la fecha del cierre del ejercicio en que la persona socia causó baja. Las cantidades aplazadas darán derecho a percibir el interés legal del dinero desde la fecha de cierre del ejercicio en que la persona socia causó baja, no pudiendo ser actualizadas. Cuando el órgano de administración acordase la devolución de las aportaciones contempladas en el artículo 58.1.b), el reembolso deberá hacerse en los plazos establecidos, a contar desde la fecha del acuerdo de reembolso.

5. El órgano de administración tendrá un plazo de un mes desde la aprobación de las cuentas del ejercicio en que haya causado baja la persona socia para comunicar la liquidación efectuada.

6. Cuando las personas titulares de aportaciones contempladas en el artículo 58.1.b) hayan causado baja, el reembolso que, en su caso, acordase el consejo rector se efectuará por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso o, cuando no hubiera tal solicitud, por orden de antigüedad de la fecha de la baja.

7. En caso de ingresos de nuevas personas socias, las aportaciones al capital social de las mismas habrán de efectuarse mediante la adquisición de las aportaciones contempladas en el artículo 58.1.b) cuyo reembolso hubiese sido solicitado por baja de sus titulares. Esta adquisición se producirá por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso de este tipo de aportaciones y, en caso de solicitudes de igual fecha, la adquisición se distribuirá en proporción al importe de las aportaciones.

Artículo 65. *Financiaciones que no integran Capital social.*

1. Estatutariamente o por la Asamblea general podrán establecerse cuotas de ingreso y/o periódicas que no integrarán el Capital social ni serán reintegrables. Dichas cuotas podrán ser diferentes para los distintos tipos de socios previstos en la presente Ley, o en función de la naturaleza física o jurídica de los mismos, o para cada socio en proporción a su respectivo compromiso o uso potencial de la actividad cooperativizada.

2. Las cuotas de ingreso no podrán ser superiores al 50 por 100 de la aportación obligatoria mínima al Capital social vigente en cada momento para adquirir la condición de socio.

3. La entrega por los socios de cualquier tipo de bienes o la prestación de servicios para la gestión cooperativa y en general los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados no integran el Capital social y están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas con la cooperativa. Aquellas entregas no integran el patrimonio de la cooperativa y no pueden ser objeto de embargo por los acreedores sociales.

4. Las cooperativas, por acuerdo de la Asamblea general, podrán emitir obligaciones, ajustándose su régimen a lo dispuesto en la legislación aplicable. Asimismo, la Asamblea general podrá acordar, cuando se trate de emisiones en serie, la admisión de financiación voluntaria de los socios o de terceros bajo cualquier modalidad jurídica y con el plazo y condiciones que se establezcan.

5. La Asamblea general podrá acordar igualmente la emisión de títulos participativos, que darán derecho a la correspondiente remuneración mixta en forma de interés fijo, más un interés variable que se establezca en el momento de la emisión en función de los resultados de la cooperativa.

El acuerdo de emisión, que concretará el plazo de amortización y demás condiciones aplicables, podrá establecer el derecho de asistencia de los suscriptores de estos títulos a la Asamblea general, con voz y sin voto.

6. También podrán contratarse cuentas en participación, ajustándose su régimen a lo establecido por el Código de Comercio.

Artículo 66. *Determinación del resultado del ejercicio.*

1. Para la determinación del resultado del ejercicio se aplicarán las normas y criterios establecidos por la normativa general contable.

2. Sin embargo, se considerarán también como gastos deducibles para la determinación del resultado del ejercicio los siguientes:

a) El importe de los bienes entregados por las personas socias para la gestión cooperativa, en valoración no superior a los precios reales de liquidación, así como el importe de los anticipos societarios de las personas socias trabajadoras y de trabajo, en cuantía global no superior a las retribuciones normales en la zona para el sector de actividad correspondiente.

b) Los intereses adeudados y las remuneraciones por las aportaciones al capital social y por las prestaciones y financiación no integradas en el capital social, sea cual fuese la modalidad de aquéllas.

3. Los beneficios obtenidos de las operaciones cooperativizadas realizadas con terceros no socios se destinarán en un 50%, como mínimo, al Fondo de Reserva Obligatorio, figurando en la contabilidad por separado.

Los beneficios procedentes de plusvalías en la enajenación de los elementos del activo inmovilizado o los obtenidos de otras fuentes ajenas a los fines específicos de la cooperativa, así como los derivados de inversiones o participaciones en sociedades de naturaleza no cooperativa, se destinarán en un 50% como mínimo al Fondo de Reserva Obligatorio, y el resto según determine la asamblea general, con las siguientes excepciones:

a) Los derivados de ingresos procedentes de inversiones o participaciones financieras, o en sociedades no cooperativas cuando estas realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa, que se considerarán, a todos los efectos, resultados cooperativos.

b) Las plusvalías obtenidas por la enajenación de elementos del inmovilizado material destinados al cumplimiento del fin social, cuando se reinvirtiese la totalidad de su importe en nuevos elementos del inmovilizado, con idéntico destino, dentro del plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de la entrega o puesta a disposición del elemento patrimonial y los tres años posteriores, siempre que permaneciesen en su patrimonio, salvo pérdidas justificadas, hasta que finalice su periodo de amortización.

c) Para la determinación de los resultados extracooperativos se imputará a los ingresos derivados de estas operaciones, además de los gastos específicos necesarios para su obtención, la parte que, según criterios de imputación fundados, correspondiese de los gastos generales de la cooperativa.

4. No obstante lo anterior, la cooperativa podrá optar en sus estatutos por la no contabilización separada de los resultados extracooperativos, con las consecuencias establecidas en la Ley estatal de cooperativas en este supuesto, no siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 8.4 de la presente Ley. En todo caso, se mantiene la obligación de dotar los fondos legales en los términos fijados en el artículo 67.1.a) de la presente Ley.

Artículo 67. *Distribución de los excedentes. El retorno cooperativo.*

1. Anualmente, de los excedentes contabilizados para la determinación del resultado del ejercicio, una vez deducidas las pérdidas de ejercicios anteriores y antes de la consideración del impuesto de sociedades del ejercicio económico, se destinará:

a) Al Fondo de Reserva Obligatorio, una cuantía global mínima del 20%, y al Fondo de Formación y Promoción, al menos un 5%.

b) De los beneficios extracooperativos y extraordinarios, como mínimo un 50% al Fondo de Reserva Obligatorio, salvo para las cooperativas que se acogiesen a lo dispuesto en el artículo 66.4 de la presente Ley.

El resto, satisfechos los impuestos exigibles, estará a disposición de la asamblea general, que podrá distribuirlo en la forma siguiente: al retorno cooperativo a las personas socias, a la dotación a fondos de reserva voluntarios de libre disposición, al incremento de los fondos obligatorios y a la participación del personal trabajador asalariado en los resultados de la cooperativa.

2. El retorno cooperativo es la parte del excedente disponible que la asamblea general acordase repartir entre las personas socias, que se acreditará a las mismas en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada persona socia con la cooperativa, sin que pueda acreditarse en caso alguno en función de las aportaciones al capital social.

3. La cooperativa podrá regular en sus estatutos o por acuerdo de la asamblea general el derecho de su personal trabajador asalariado a participar en los resultados. Esta participación tendrá carácter salarial y sustituirá al complemento de similar naturaleza establecido, en su caso, en la normativa laboral de aplicación, salvo que fuese inferior a dicho complemento; en tal caso, se aplicará este último.

4. Los fondos de reserva voluntarios de libre disposición son aquellos creados por la asamblea general mediante acuerdo expreso que podrá determinar su naturaleza, como

repartible o no, y regular su funcionamiento contemplando expresamente los supuestos de repartibilidad, en su caso.

En defecto de pronunciamiento expreso de la asamblea general sobre su naturaleza, estos fondos no serán repartibles entre las personas socias en caso de baja de estas.

A los fondos de reserva voluntarios podrán destinarse los excedentes del ejercicio, cooperativos o extracooperativos, una vez satisfechos los impuestos exigibles.

El derecho de reintegro de la participación de las personas socias que causasen baja en los fondos repartibles únicamente procederá en proporción a la contribución realizada por la persona cooperativista en su generación, considerando la actividad cooperativizada desarrollada y las pérdidas que fuesen imputadas o estén pendientes de imputar, y solo procederá cuando la asamblea general lo haya acordado al hacer la correspondiente dotación y en las condiciones establecidas en dicho acuerdo.

En todo caso, los fondos de reserva voluntarios responderán en primer lugar en el supuesto de compensación de pérdidas, sin más limitación que la establecida por la asamblea general que acordase la imputación.

Artículo 68. *Fondos sociales obligatorios.*

1. El Fondo de Reserva Obligatorio, destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa, es irrepartible entre las personas socias. Al Fondo de Reserva Obligatorio se destinarán necesariamente:

a) El porcentaje de los excedentes netos que establezca la asamblea general, de acuerdo con lo establecido en el artículo 67 de la presente Ley.

b) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias al capital social en caso de baja no justificada o expulsión de personas socias.

c) Las cuotas de ingreso.

d) Los resultados extracooperativos de las operaciones señaladas en el número 3 del artículo 66 de la presente Ley, en un 50% como mínimo.

2. El Fondo de Formación y Promoción Cooperativa se destinará, en aplicación de las líneas básicas fijadas por los estatutos o por la asamblea general, a actividades que cumplan alguna de las siguientes finalidades:

a) A formación de las personas socias y trabajadoras en los principios cooperativos.

b) A formación profesional adecuada a la actividad cooperativizada de las personas socias y trabajadoras.

c) A formación en la dirección y control empresarial adecuado a los miembros del consejo rector e interventores o interventoras.

d) A promoción de las relaciones intercooperativas y de las demás entidades creadas para la promoción, asistencia, dirección común o actividades de apoyo entre cooperativas, incluyendo la cobertura de gastos originados por la constitución o incorporación en cooperativas de segundo grado.

e) A promoción y difusión de las características del cooperativismo en el entorno social en que se desarrolle la cooperativa y en la sociedad en general.

f) Las cooperativas de crédito podrán destinar este fondo a la promoción cultural, profesional y social de la comunidad en general. Las restantes cooperativas precisarán la autorización previa del Consejo Gallego de Cooperativas.

g) Para actuaciones para la conciliación de la vida personal, laboral y familiar.

h) A actividades de fomento de la igualdad, en línea con lo previsto en la Ley 2/2007, de 28 de marzo, de trabajo en igualdad de las mujeres de Galicia.

i) Para fomento de la responsabilidad social.

En cualquier caso, hasta un máximo de un 50% de este fondo podrá destinarse a finalidades vinculadas con el apoyo a proyectos e iniciativas de emprendimiento cooperativo generadores de empleo, particularmente en el ámbito de los servicios sociales, así como para aportaciones económicas dirigidas a la financiación de proyectos cooperativos.

Se destinarán necesariamente al Fondo de Formación y Promoción Cooperativa:

a) El porcentaje de los excedentes netos que estableciesen los estatutos o la asamblea general de acuerdo con lo establecido en el artículo 67 de la presente Ley.

b) Las sanciones económicas que impusiera la cooperativa a sus personas socias.

El Fondo de Formación y Promoción Cooperativa es inembargable, debiendo figurar sus dotaciones en el pasivo del balance con separación de otras partidas.

Para el cumplimiento de los fines del fondo podrá colaborarse con otras sociedades o uniones y asociaciones cooperativas, que podrán gestionar directamente dichos fondos mediante acuerdo de la asamblea general de la cooperativa, con instituciones públicas y privadas y con el Consejo Gallego de Cooperativas, órgano que gestionará directamente dicho fondo en los siguientes supuestos:

a) Cuando la cooperativa le transfiriese los importes correspondientes a dicho fondo dentro del ejercicio económico en que se efectúe la dotación.

b) Cuando la cooperativa no hubiera aplicado a su destino el importe de dicho fondo en el plazo de cinco años desde que efectuó la dotación en su ejercicio correspondiente, debiendo en este caso transferirlo al Consejo Gallego de Cooperativas.

En todo caso, el importe del referido fondo que no se haya aplicado sin que transcurriese el plazo previsto en la letra b) precedente habrá de materializarse dentro del ejercicio económico siguiente a aquel en que se hubiese efectuado la dotación, en cuentas de ahorro o en títulos de deuda pública en los cuales los rendimientos financieros, en ambos supuestos, se aplicarán al mismo fin. Dichos títulos no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de crédito.

Artículo 69. *Imputación de pérdidas.*

1. Los estatutos podrán fijar los criterios para la compensación de las pérdidas, siendo válido imputarlas a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo de siete años.

2. En la compensación de pérdidas, la cooperativa tendrá que sujetarse al orden siguiente:

a) A los fondos de reserva voluntarios de libre disposición, si existiesen, podrá imputarse la totalidad de las pérdidas.

b) Al Fondo de Reserva Obligatorio.

c) La cuantía no compensada con los fondos de reserva de libre disposición y obligatorios se imputará a las personas socias en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada una de ellas con la cooperativa. Si estas operaciones o servicios realizados fueran inferiores a los que como mínimo está obligada a realizar la persona socia con arreglo a lo establecido en los estatutos sociales, la imputación de las referidas pérdidas se efectuará en proporción a la actividad cooperativizada mínima obligatoria, sin que puedan imputarse en caso alguno en función de las aportaciones al capital social.

3. Las pérdidas imputadas a cada cooperativista se satisfarán de alguna de las formas siguientes:

a) Directamente o mediante deducciones en sus aportaciones al capital social.

b) Con cargo a los retornos que pudieran corresponderle dentro de los siete años siguientes como máximo. Si quedasen pérdidas sin compensar, transcurrido dicho plazo, habrán de ser satisfechas por la persona socia en el plazo máximo de un mes a contar a partir del requerimiento expreso formulado por el órgano de administración.

Artículo 70. *Derechos de los acreedores personales de los socios.*

Los acreedores personales de los socios no tendrán ningún derecho sobre los bienes de la cooperativa ni sobre las aportaciones de los socios al Capital social, siendo inembargables por aquellos, sin menoscabo de los derechos que puedan ejercer sobre los reembolsos y retornos satisfechos al socio.

Artículo 71. *Ejercicio económico.*

1. El ejercicio económico coincidirá con el año natural, salvo disposición en contrario de los Estatutos.

2. El Consejo Rector estará obligado a formular en el plazo máximo de tres meses, a contar a partir del cierre del ejercicio económico, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de distribución de excedentes y destino de los beneficios extracooperativos o de la imputación de pérdidas para su aprobación por la Asamblea general.

CAPÍTULO VI

Documentación social y contabilidad

Artículo 72. *Documentación social.*

1. Las cooperativas llevarán en orden y al día los siguientes libros:

a) Libro registro de las personas socias.

b) Libro registro de aportaciones al capital social.

c) Libro de actas de la asamblea general, del órgano de administración, de informes de censura de cuentas, si procede, y, en su caso, del comité de recursos, de las juntas preparatorias y de las de sección.

d) Libro de inventarios y balances y libro diario, con arreglo al contenido dispuesto para los mismos en la normativa mercantil.

e) Cualquier otro libro que viniese exigido por la presente y otras disposiciones legales.

2. Todos los libros sociales y contables serán diligenciados y legalizados, con carácter previo a su utilización, por el registro de cooperativas competente.

3. Los libros y demás documentos de la cooperativa estarán bajo la custodia, vigilancia y responsabilidad del consejo rector.

4. No obstante lo anterior, será válida la realización de asientos y anotaciones por cualquier procedimiento idóneo, sobre hojas que después serán encuadernadas correlativamente para formar los libros obligatorios, que serán presentados al registro para su legalización antes de que transcurriesen los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

Artículo 73. *Contabilidad.*

1. Las cooperativas habrán de llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad y con arreglo a lo establecido en el Código de comercio, la normativa contable y las singularidades de la naturaleza del régimen económico de la sociedad cooperativa.

2. La composición de las cuentas anuales de la cooperativa será la establecida por la normativa contable de aplicación.

3. El consejo rector presentará, firmados electrónicamente, para su depósito en el registro de cooperativas competente, dentro del plazo de dos meses, contados desde su aprobación por la asamblea general, las cuentas anuales y el informe de gestión, firmados por quien ejerza la presidencia y la secretaría, o administrador único, y, si procede, el informe del órgano de intervención o, en su caso, el informe de auditoría externa, las certificaciones acreditativas del acuerdo de aprobación de las cuentas anuales y de la distribución o imputación de los resultados, así como del número de cooperativistas.

4. Con carácter complementario al depósito de los documentos indicados en el número anterior, podrá depositarse en el registro de cooperativas la memoria social, firmada electrónicamente, de acuerdo con los modelos aprobados por el Consejo Gallego de Cooperativas.

CAPÍTULO VII

De la modificación de Estatutos

Artículo 74. *Modificación de estatutos.*

1. Los estatutos de la cooperativa podrán ser modificados por acuerdo de la asamblea general con arreglo a los siguientes requisitos:

a) Que los proponentes de la modificación presenten un informe escrito sobre la conveniencia y justificación de la misma.

b) Que se expresen en la convocatoria con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse. En el anuncio de la convocatoria se hará constar expresamente el derecho de todas las personas socias a examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y el informe justificativo de la misma, y a pedir la entrega gratuita de dichos documentos.

c) El acuerdo habrá de adoptarse por mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, salvo lo dispuesto en el artículo 36 de la presente Ley para el voto plural.

2. El acuerdo sobre cambio de denominación, cambio de domicilio y modificación del objeto social o del capital social mínimo se anunciará en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social de la cooperativa con carácter previo a su inscripción. La publicación de la inscripción de estos acuerdos en el "Diario Oficial de Galicia" será tramitada por el registro de cooperativas competente con carácter gratuito.

3. Cuando la modificación consistiera en el cambio de clase de la cooperativa o en la modificación sustancial del objeto social o condiciones para adquirir la condición de persona socia, así como de sus obligaciones, las personas socias que hubiesen votado en contra o las que, no habiendo asistido a la asamblea, expresasen su disconformidad por escrito dirigido al consejo rector en el plazo de dos meses, a contar desde la inscripción del acuerdo en el registro de cooperativas, tendrán derecho a separarse de la cooperativa. En estos casos, su baja será considerada como justificada, debiendo formalizarse dentro del mes siguiente a la fecha de celebración de la asamblea o de la presentación del referido escrito.

4. El acuerdo de la modificación, con el texto aprobado, se elevará a escritura pública, que se inscribirá en el registro de cooperativas en un plazo de tres meses, pudiendo instarse la previa calificación del acuerdo y del texto modificado.

Cuando la modificación supusiera un incremento del capital social mínimo estatutario, habrá de acreditarse su total desembolso.

5. El cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal no exigirá acuerdo de la asamblea general, pudiendo acordarse por el consejo rector, salvo disposición estatutaria en contra. La inscripción registral podrá practicarse en virtud de certificación del acuerdo con las firmas del secretario o secretaria y presidente o presidenta del consejo rector legitimadas notarialmente o autenticadas por el registro de cooperativas. Dicho acuerdo habrá de comunicarse formalmente a las personas socias y publicarse con arreglo a lo dispuesto en el número 2 de este artículo.

CAPÍTULO VIII

De la fusión y escisión

Artículo 75. *Modalidades y efectos de la fusión.*

1. Las sociedades cooperativas podrán integrarse mediante la fusión de varias cooperativas para constituir una nueva o mediante la absorción de una o más cooperativas por otra ya existente.

Las cooperativas en liquidación podrán participar en una fusión siempre que no haya comenzado el reembolso de las aportaciones al Capital social.

2. Las sociedades cooperativas que se fusionen en una nueva o que sean absorbidas por otra ya existente quedarán disueltas, aunque no entrarán en liquidación, pasando sus patrimonios y socios a la sociedad nueva o absorbente, que se subrogará en los derechos y

obligaciones de las sociedades disueltas. Los fondos sociales obligatorios de las sociedades disueltas pasarán a integrarse en los de la sociedad cooperativa nueva o absorbente.

Artículo 76. *Proyecto de fusión.*

1. Los Consejos Rectores de las cooperativas que participen en la fusión redactarán un proyecto de fusión, que deberá suscribirse como convenio previo, y contendrá como mínimo las siguientes menciones:

a) La denominación, clase y domicilio de las cooperativas que participen en la fusión con todos sus datos registrales identificativos.
b) El sistema para fijar la cuantía que se reconoce a cada socio de las cooperativas que se extingan como aportación al capital de la cooperativa nueva o absorbente, computando, cuando existan, las reservas voluntarias de carácter repartible.
c) Los derechos y obligaciones que se reconozcan a los socios de la cooperativa extinguida en la cooperativa nueva o absorbente.
d) La fecha a partir de la cual las operaciones de las cooperativas que se extingan habrán de considerarse realizadas a todos los efectos por cuenta de la cooperativa nueva o absorbente.
e) Los derechos que, en su caso, se reconozcan en la nueva cooperativa o en la absorbente a los poseedores de títulos de las sociedades que se extingan.

2. El proyecto quedará sin efecto si la fusión no es aprobada por todas las cooperativas que participen en la misma en un plazo de seis meses desde la fecha del convenio previo.

Artículo 77. *Documentación complementaria de la convocatoria de la Asamblea.*

Al publicar la convocatoria de la Asamblea deberán ponerse a disposición de los socios en el domicilio social los siguientes documentos:

a) El proyecto de fusión.
b) El informe del Consejo Rector de cada una de las sociedades cooperativas sobre la conveniencia y efectos de la proyectada fusión.
c) El Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria explicativa de los tres últimos ejercicios de las sociedades que participan en la fusión, junto con los correspondientes informes de los interventores, y la auditoría de cuentas, en su caso.
d) El Balance de fusión de cada una de las sociedades, cuando sea distinto del último Balance anual aprobado.
e) El proyecto de Estatutos de la nueva sociedad o, si se trata de una absorción, el texto íntegro de las modificaciones que, en su caso, hayan de introducirse en los Estatutos de la sociedad absorbente.
f) Los Estatutos vigentes de las sociedades que participan en la fusión.
g) La relación de las personas físicas con nombre y apellidos, o la denominación o razón social si fuesen personas jurídicas, y, en ambos casos, la nacionalidad y el domicilio de los Administradores de las sociedades que participan en la fusión y la fecha desde la que desempeñan sus cargos. Asimismo, deberán también relacionarse las personas que vayan a proponerse para ostentar cargos en los órganos sociales de la nueva sociedad o en la absorbente.

Artículo 78. *Requisitos para el acuerdo de fusión.*

1. El acuerdo de fusión deberá ser adoptado en Asamblea general por cada una de las sociedades que se fusionen, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) La convocatoria de la Asamblea general deberá incluir las menciones mínimas del proyecto de fusión y hará constar el derecho de todos los socios a examinar en el domicilio social los documentos indicados en el artículo anterior, así como a pedir la entrega o el envío del texto íntegro de los mismos, gratuitamente.
b) El acuerdo de fusión deberá aprobar sin modificaciones el proyecto de fusión.

c) El acuerdo de fusión de cada una de las cooperativas, una vez adoptado, se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia en la que tengan su domicilio social cada una de las cooperativas.

2. Desde el momento en que el proyecto de fusión haya sido aprobado por la Asamblea general de cada una de las cooperativas, todas ellas quedan obligadas a continuar el procedimiento de fusión.

3. Las sociedades agrarias de transformación y las sociedades laborales podrán integrarse, mediante fusión, en una cooperativa, siempre que no exista precepto legal que expresamente lo prohíba, siendo de aplicación las respectivas normas reguladoras de las sociedades que se fusionan.

Artículo 79. *Balance de fusión.*

1. Podrá considerarse Balance de fusión el último Balance anual aprobado, siempre que no sea anterior en más de seis meses a la fecha de realización de la Asamblea que haya de resolver sobre la fusión. En caso contrario, será preciso elaborar un Balance dentro del plazo antes mencionado, que deberá ser censurado por los interventores o auditado externamente y someterse a la aprobación de la Asamblea.

2. La impugnación del Balance de fusión no podrá suspender por sí sola la ejecución de la misma.

Artículo 80. *Derecho de separación del socio.*

1. Los socios de todas las cooperativas participantes en la fusión que hayan votado en contra de la misma y los que no habiendo asistido a la Asamblea expresen su disconformidad mediante escrito dirigido a los Administradores en el plazo de dos meses desde la publicación del último de los anuncios del acuerdo de fusión tendrán derecho a separarse de la cooperativa.

2. En caso de ejercer este derecho, la baja del socio se entenderá justificada, debiendo formalizarse dentro del mes siguiente a la fecha de realización de la Asamblea o de la presentación del referido escrito. La devolución de su aportación, para el caso de los socios de las cooperativas que se extingan como consecuencia de la fusión, será obligación de la cooperativa nueva o absorbente.

Artículo 81. *Derecho de oposición de los acreedores.*

La fusión no podrá formalizarse antes de que transcurra un mes desde la fecha de publicación del último de los anuncios previsto en el artículo 78.1.c) de la presente Ley. En el anuncio del acuerdo de fusión deberá mencionarse el derecho de oposición de los acreedores. Si durante este plazo algún acreedor ordinario de alguna de las sociedades que se extinguen se opusiese por escrito a la fusión, esta no podrá llevarse a efecto si sus créditos no son enteramente satisfechos o si previamente la sociedad deudora o la que vaya a resultar de la fusión no aporta garantía suficiente para los mismos. Los acreedores no podrán oponerse al pago aunque se trate de créditos no vencidos.

Artículo 82. *Escritura de fusión.*

La formalización de los acuerdos de fusión se hará mediante escritura pública única, en la cual constará el acuerdo de fusión aprobado por las respectivas Asambleas generales de las sociedades que se fusionan, y contendrá el Balance de fusión de las sociedades que se extinguen.

Si la fusión se realizase mediante la creación de una nueva sociedad, la escritura deberá contener, además, las menciones exigidas para su constitución en el artículo 16 de la presente Ley en cuanto resulte de aplicación. Si se realizase por absorción, contendrá las modificaciones estatutarias que se hubiesen acordado por la sociedad absorbente con motivo de la fusión.

La escritura de fusión tendrá eficacia en el Registro de Cooperativas, para la cancelación de las sociedades que se extinguen y la inscripción de la nuevamente constituida o modificaciones de la absorbente.

Artículo 83. *Escisión.*

1. Podrá escindirse la cooperativa mediante su disolución, sin liquidación, dividiéndose su patrimonio social y el colectivo de socios en dos o más partes, que se traspasarán en bloque a cooperativas de nueva creación o absorbidas por otra u otras ya existentes.

A los efectos de proceder a la escisión, se exigirá el desembolso de las aportaciones suscritas y no desembolsadas por los socios de la cooperativa.

2. La escisión también podrá consistir en la segregación de una o varias partes del patrimonio y de los socios de la cooperativa, sin producir su disolución, traspasándose en bloque lo segregado a otras cooperativas de nueva creación o ya existentes.

3. Serán de aplicación a la escisión de cooperativas las normas establecidas en la presente Ley reguladoras de la fusión.

CAPÍTULO IX

De la transformación de la cooperativa

Artículo 84. *Transformación de cooperativas en otras sociedades.*

1. Las sociedades cooperativas podrán transformarse en sociedades civiles o mercantiles de cualquier clase, de conformidad con la normativa que les resulte de aplicación, sin que ello afecte a la personalidad jurídica de la sociedad transformada.

2. La transformación se regirá por los siguientes requisitos:

a) El acuerdo de transformación habrá de ser adoptado por la asamblea general, de conformidad y con los requisitos establecidos en la presente Ley para la modificación de estatutos.

b) La asamblea general habrá de aprobar el balance de la sociedad previamente auditado externamente, cerrado el día anterior al del acuerdo de transformación, así como las menciones exigidas por la Ley de aplicación al tipo de sociedad en que pretendiera transformarse.

c) El acuerdo habrá de publicarse en el "Diario Oficial de Galicia" y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia donde radique el domicilio social de la cooperativa.

d) El acuerdo de transformación, con el balance y las menciones señaladas en la letra b) anterior, habrá de elevarse a escritura pública, que incorporará informe de persona experta independiente sobre el patrimonio social, que será designada de conformidad con lo previsto en la legislación mercantil o, en su defecto, por el Consejo Gallego de Cooperativas.

La escritura pública de transformación también habrá de recoger, en su caso, la relación de las personas socias que hubiesen ejercido el derecho de separación y el capital que representen; en tal caso, se incorporará a la mencionada escritura el balance final cerrado el día anterior al del otorgamiento de la misma.

e) Se solicitará del registro de cooperativas competente, previa acreditación del destino de las cantidades a que se refiere el número 4 de este artículo, certificación en la que consten la transcripción literal de los asientos que hayan de quedar vigentes y la declaración de inexistencia de obstáculos para la inscripción de la transformación, de conformidad con lo que se establezca reglamentariamente.

Este registro efectuará anotación preventiva de la transformación. Inscrita la transformación en el registro que correspondiese, este lo comunicará de oficio al de cooperativas, que procederá a la cancelación de los asientos relativos a la sociedad.

3. Las personas socias tendrán derecho a separarse en los mismos términos y plazos establecidos en el artículo 80 de la presente Ley para el caso de fusión, teniendo derecho al reembolso inmediato de sus aportaciones.

4. El valor nominal del Fondo de Reserva Obligatorio, del Fondo de Formación y Promoción y de cualquier otro fondo o dotación que tuviera el carácter de irrepartible recibirá el destino establecido para el caso de disolución y liquidación de la cooperativa. El resto del patrimonio social se transferirá a la nueva sociedad, si bien, a los efectos señalados en el siguiente párrafo, quedará –descontado el importe correspondiente a las aportaciones de las personas socias y de los fondos repartibles– afectado durante un plazo de cinco años, a

contar a partir de la fecha de constitución de la nueva sociedad, al fin previsto para los supuestos de disolución y liquidación.

En el supuesto de que se produjese la disolución antes de haber transcurrido el plazo anteriormente señalado, el Consejo Gallego de Cooperativas ostenta, respecto a esa parte, la condición de acreedor preferente al efecto de los fines previstos en la presente Ley para la disolución y liquidación de cooperativas.

5. El acuerdo de transformación en algún tipo de entidad de cuyas deudas respondan personalmente las personas socias tan solo surtirá efectos respecto a los que hayan votado a favor del acuerdo.

Las personas socias que, como consecuencia de la transformación, pasasen a responder personalmente de las deudas sociales responderán de igual forma de las deudas anteriores de la sociedad cooperativa.

Artículo 85. *Transformación de sociedades en cooperativas.*

1. Cualquier sociedad o agrupación de carácter no cooperativo podrá transformarse en cooperativa de alguna de las clases reguladas en la presente Ley, siempre que no exista precepto legal que lo prohíba expresamente.

2. La transformación será acordada por la junta general, o mediante el sistema válido equivalente para expresar la voluntad social, con la mayoría exigida por la legislación aplicable; no afectará a la personalidad jurídica de la entidad transformada y se hará constar en escritura pública, la cual expresará necesariamente el cumplimiento de todos los requisitos y menciones exigidos por la presente Ley para la constitución de una cooperativa.

3. La escritura pública de transformación, a la cual se incorporará el informe de los expertos independientes sobre el patrimonio social, se presentará para su inscripción en el Registro de Cooperativas competente, acompañada del Balance cerrado el día anterior al del acuerdo de transformación.

4. La transformación en cooperativa no altera el anterior régimen de responsabilidad de los socios de la entidad transformada por las deudas sociales contraídas con anterioridad a la transformación de la entidad, a no ser que los acreedores consintiesen expresamente la transformación.

CAPÍTULO X

De la disolución y liquidación

Sección 1.ª De la disolución

Artículo 86. *Causas de disolución.*

La sociedad cooperativa se disolverá:

a) Por acuerdo de la Asamblea general, adoptado por la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados.

b) Por cumplimiento del término fijado en los Estatutos, salvo acuerdo expreso en contrario de la Asamblea general, adoptado con la mayoría establecida en la letra anterior, que se elevará a escritura pública y se inscribirá en el Registro de Cooperativas.

c) Por finalización y cumplimiento de la actividad empresarial, social o económica que constituya su objeto social, o por la imposibilidad notoria y manifiesta de su cumplimiento; o por la paralización de sus órganos sociales durante un año, o de la actividad cooperativizada durante dos años, de tal modo que imposibilite su funcionamiento.

d) Por la reducción del Capital social mínimo estatutario o del número de socios necesarios para constituir la cooperativa de la clase y grado de que se trate, sin que se restablezca en el plazo de seis meses.

En caso de la reducción del Capital social mínimo estatutario, podrá evitarse la causa de disolución, procediéndose a la reducción del Capital social, por acuerdo de la Asamblea general adoptado por la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, siempre y cuando el resultante no sea inferior al mínimo legal.

e) Por quiebra de la sociedad, cuando como resultado de la interposición y resolución de dicho proceso concursal proceda su disolución.

f) Por la fusión o escisión de la sociedad cooperativa.

g) Por cualquier otra causa establecida en la presente Ley o en los Estatutos.

Artículo 87. *Eficacia de las causas de disolución.*

1. El transcurso del plazo de duración de la sociedad operará de pleno derecho, salvo lo dispuesto en el apartado b) del artículo anterior; en este último supuesto la persona socia disconforme podrá causar baja en la cooperativa, que tendrá la consideración de justificada.

2. Cuando concurriese cualquier otra causa de disolución, a excepción de las previstas en las letras a) y f) del artículo anterior, el órgano de administración habrá de, en el plazo de un mes, convocar asamblea general para que adopte el acuerdo de disolución. El órgano de intervención o cualquier cooperativista podrá requerir al órgano de administración para que proceda a la convocatoria.

En estos supuestos el acuerdo de disolución será adoptado por la asamblea general por más de la mitad de los votos válidamente expresados.

El acuerdo de disolución habrá de formalizarse en escritura pública.

Si la asamblea general no pudiese alcanzar el acuerdo de disolución, el órgano de administración y el de intervención, si existiese, deberán, y cualquier cooperativista podrá, instar del juzgado competente del domicilio social de la cooperativa la disolución judicial de la cooperativa. A estos efectos está legitimado el Consejo Gallego de Cooperativas.

3. El acuerdo de disolución o, en su caso, la resolución judicial se inscribirá en el registro de cooperativas competente, publicándose en el "Diario Oficial de Galicia" y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social de la cooperativa.

4. Cumplimentadas las formalidades legales sobre disolución de la sociedad, se abrirá el periodo de liquidación, salvo en los supuestos de fusión y escisión. Desde la adopción del acuerdo de disolución, la sociedad disuelta conservará su personalidad jurídica en tanto no se realizase la liquidación, debiendo añadir a su denominación los términos "en liquidación".

Artículo 88. *Reactivación de la sociedad.*

La cooperativa disuelta podrá ser reactivada cuando se elimine la causa que motivó la disolución y no haya comenzado el reembolso de las aportaciones a los socios.

La reactivación requiere acuerdo de la Asamblea general, adoptado por mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, que deberá ser publicado en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia del domicilio social de la cooperativa. Dicho acuerdo se elevará a escritura pública y se inscribirá en el Registro de Cooperativas, momento en el que adquirirá eficacia.

En caso de quiebra, la reactivación solo podrá ser acordada si la cooperativa llega a un convenio con sus acreedores.

Sección 2.ª De la liquidación

Artículo 89. *Proceso de liquidación.*

1. Abierto el proceso de liquidación, y salvo disposición en contra de los estatutos sociales o por acuerdo en contrario de la asamblea general de la cooperativa, las funciones del órgano de liquidación serán asumidas por el órgano de administración. En caso contrario, se designará de entre las personas socias de la cooperativa al órgano de liquidación, en número impar, que será elegido mediante votación secreta por la asamblea general, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 43.4 de la presente Ley.

Podrán percibir retribuciones por sus funciones, siempre que se acordase por la asamblea general, compensándoseles, en todo caso, los gastos que se les originasen.

2. Salvo en el supuesto de que el órgano de administración asumiese dicha función, el nombramiento del órgano de liquidación no surtirá efectos hasta el momento de su aceptación, acreditada con arreglo a lo establecido para la administración, requiriendo además para su eficacia frente a terceros su inscripción en el registro de cooperativas.

3. Para el supuesto de que el órgano de administración no asumiese dicha función, y transcurridos dos meses desde la disolución sin que se haya efectuado el nombramiento de órgano de liquidación, o no producida la aceptación del cargo, el órgano de administración y, en su caso, el órgano de intervención deberán, y cualquier persona socia podrá, solicitar del Consejo Gallego de Cooperativas el nombramiento de liquidadores o liquidadoras, que podrá recaer en personas no socias de la cooperativa. Transcurrido dicho plazo, el propio consejo podrá efectuar el nombramiento de oficio.

4. La renuncia de los liquidadores o liquidadoras podrá aceptarse por la asamblea general aunque el asunto no constase en el orden del día; en tal caso, se procederá en el mismo acto a la designación de quien haya de sustituirlos o sustituirlas.

En el supuesto de cese por cualquier otra causa habrán de convocar asamblea para proveer las vacantes en el plazo máximo de quince días.

Los liquidadores o liquidadoras continuarán ostentando sus cargos hasta el momento en que se produjese su sustitución y los sustitutos o sustitutas aceptasen el cargo.

5. Durante el periodo de liquidación se observarán las normas legales y estatutarias aplicables sobre régimen de las asambleas generales. Estas serán convocadas por los liquidadores o liquidadoras, que las presidirán y les darán cuenta de la marcha de la liquidación para que acuerden lo que conviniese al interés común.

Artículo 90. *Transmisión de funciones.*

Disuelta la cooperativa y salvo que fuese el propio órgano de administración de la cooperativa el que asumiera la función del órgano de liquidación, el primero continuará en sus funciones de representación y gestión, a los solos efectos de evitar posibles pérdidas, cesando en estas una vez que se haya producido el nombramiento y aceptación del órgano de liquidación y se hayan efectuado las oportunas inscripciones registrales. El órgano de liquidación suscribirá con los administradores o administradoras un inventario y balance de la cooperativa, con referencia al día en que se iniciase la liquidación y con carácter previo a desarrollar sus funciones.

En todo caso, con independencia de quien asuma la liquidación, habrá que elaborar el inventario y balance de la cooperativa con referencia al día en que se iniciase la liquidación.

Además, si el órgano de administración fuese requerido, habrá de proporcionar la información y colaborar con el personal liquidador para la práctica de las operaciones de liquidación.

Artículo 91. *Funciones del órgano de liquidación.*

1. El órgano de liquidación estará facultado para realizar cuantas operaciones fueran necesarias para la liquidación, para lo cual ostentará la representación de la cooperativa en juicio y fuera de él, obligando a la sociedad frente a terceras personas en los mismos términos que los establecidos para el órgano de administración de la cooperativa.

Incumbe, además, al órgano de liquidación:

a) Llevar y custodiar los libros y la correspondencia de la cooperativa y velar por la integridad de su patrimonio.

b) Realizar las operaciones pendientes y las nuevas que fueran necesarias o convenientes para la liquidación de la cooperativa.

c) Enajenar los bienes sociales con la modalidad que acordase la asamblea general.

d) Reclamar y percibir los créditos pendientes, sean contra terceras personas o contra las personas socias, y pagar las deudas sociales.

e) Concertar transacciones y compromisos cuando así conviniese a los intereses sociales.

f) Pagar a los acreedores o acreedoras y a las personas socias y transferir el remanente de la cooperativa al Consejo Gallego de Cooperativas.

2. Los acuerdos de los liquidadores o liquidadoras se recogerán en el libro de actas de los administradores o administradoras. Cuando estos fueran varios, actuarán de forma colegiada.

3. Los liquidadores o liquidadoras finalizan sus funciones una vez realizada la liquidación, por revocación acordada en asamblea general o por decisión judicial. Los

liquidadores o liquidadoras responderán en los mismos términos establecidos para el órgano de administración.

Artículo 92. *Intervención de la liquidación.*

1. El 20 por 100 de los votos sociales podrá solicitar del Juez de Primera Instancia del domicilio social de la cooperativa la designación de Interventores que fiscalicen las operaciones de la liquidación.

2. Cuando lo justifique la importancia de la liquidación, el Consejo Gallego de Cooperativas podrá, de oficio o a instancia de parte interesada, designar a una o varias personas que se encarguen de intervenir la liquidación y de velar por el cumplimiento de las leyes y los Estatutos.

No tendrán validez los actos de los liquidadores efectuados sin la aprobación de estos Interventores.

Artículo 93. *Adjudicación del haber social.*

1. No podrá adjudicarse ni repartirse el haber social hasta que se hayan satisfecho íntegramente las deudas sociales o se haya procedido a su consignación, o se haya asegurado el pago de los créditos no vencidos, y en todo caso hasta que los acuerdos adquiriesen carácter de firmeza.

2. Satisfechas dichas deudas, el remanente del haber social se adjudicará por el siguiente orden:

a) El Fondo de Formación y Promoción Cooperativa se pondrá a disposición del Consejo Gallego de Cooperativas.

b) Se reintegrará a las personas socias el importe de las aportaciones que hubieran efectuado al capital social, una vez abonados o deducidos los beneficios o pérdidas correspondientes a ejercicios anteriores, por el valor nominal de las mismas según conste en el balance cerrado de la cooperativa en el ejercicio en que se iniciase la liquidación, comenzando por las aportaciones de las personas socias colaboradoras y las aportaciones voluntarias y siguiendo con las obligatorias.

c) Se reintegrará a las personas socias su participación en los fondos voluntarios de libre disposición que tuvieran carácter repartible por disposición estatutaria o por acuerdo de la asamblea general, en los términos establecidos por los mismos.

d) El sobrante, si lo hubiese, tanto del Fondo de Reserva Obligatorio como del haber líquido de la cooperativa, se pondrá a disposición del Consejo Gallego de Cooperativas, salvo lo dispuesto para las cooperativas de segundo grado.

3. El proceso de liquidación no podrá exceder de tres años, a contar a partir de la inscripción registral del acuerdo de disolución, que podrá ser prorrogado a solicitud del órgano de liquidación ante la consejería competente en materia de trabajo, que decidirá previa audiencia del Consejo Gallego de Cooperativas.

Transcurrido dicho plazo y sin haberse instado la prórroga, el Consejo Gallego de Cooperativas intervendrá la liquidación adoptando las medidas necesarias al objeto de finalizarla y proceder a la adjudicación del haber social.

4. En tanto no se reembolsasen las aportaciones contempladas en el artículo 58.1.b), los o las titulares que hayan causado baja y solicitado el reembolso participarán en la adjudicación del haber social una vez satisfecho el importe del Fondo de Educación y Promoción y antes del reintegro de las restantes aportaciones a las personas socias.

Artículo 94. *Balance final de la liquidación.*

1. Finalizadas las operaciones de extinción del pasivo social, el órgano de liquidación formará el balance final, que reflejará con exactitud y claridad el estado patrimonial de la sociedad y el proyecto de distribución del activo.

2. El balance final y el proyecto de distribución del activo serán censurados, en su caso, por el órgano de intervención de la cooperativa o auditores o auditoras externos y, cuando proceda, por el órgano de intervención a que se refiere el artículo 92 de la presente Ley y auditores o auditoras, sometiéndose para su aprobación a la asamblea general. Los

mencionados acuerdos se publicarán en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia del domicilio social de la cooperativa.

3. Los acuerdos a que se refiere el número anterior podrán impugnarse durante el plazo de dos meses, desde la fecha de publicación del último de los anuncios, por la persona socia que se sintiese agraviada o por los acreedores o acreedoras que no tuviesen satisfechos o garantizados sus créditos, así como por el Consejo Gallego de Cooperativas, tramitándose la impugnación con arreglo a las reglas establecidas para la impugnación de acuerdos de la asamblea general.

4. Si fuese imposible la celebración de la asamblea general, los liquidadores o liquidadoras publicarán el balance final y el proyecto de distribución del activo, una vez censurados, en el "Diario Oficial de Galicia" y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia del domicilio social de la cooperativa.

Transcurridos dos meses desde dichas publicaciones sin que hubiesen sido impugnadas por las personas y por el procedimiento a que se refiere el número 3 de este artículo, se entenderán aprobados definitivamente.

5. Concluido el término para la impugnación sin haberse formulado reclamaciones, o firmes las sentencias que las hayan resuelto, se procederá a la correspondiente distribución del activo de la sociedad.

Las cantidades no reclamadas o transferidas en el plazo de los tres meses siguientes a la fecha en que se iniciase el pago se consignarán en depósito en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos de la Comunidad Autónoma, a disposición de sus legítimos dueños.

Artículo 95. *Escritura pública de extinción de la sociedad y cancelación registral.*

Finalizada la liquidación y materializada esta, los liquidadores otorgarán escritura pública de extinción, la cual contendrá la aprobación del Balance final de liquidación y sus operaciones, y se inscribirá en el Registro de Cooperativas, solicitando de este la cancelación de todos los asientos relativos a la cooperativa, y depositando en dicha dependencia los libros y documentos relativos a la misma, que se conservarán durante un período de seis años.

Artículo 96. *Situaciones concursales.*

A las sociedades cooperativas les resultará de aplicación la normativa mercantil sobre derecho concursal, debiendo inscribirse en el registro de cooperativas competente las resoluciones judiciales que constituyan, modifiquen o extingan las situaciones concursales que afecten a la cooperativa.

TÍTULO II

Del Registro de Cooperativas de Galicia

Artículo 97. *Características y competencia.*

1. El Registro de Cooperativas de Galicia es un registro jurídico dependiente de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia, adscrito a la consejería competente en materia de empleo.

2. El Registro de Cooperativas de Galicia es público.

3. Se presume que el contenido de los libros del registro es exacto y válido, y conocido de todos, no pudiendo alegarse su ignorancia.

Artículo 98. *Funciones del Registro de Cooperativas de Galicia.*

1. El Registro de Cooperativas de Galicia asumirá las siguientes funciones:

a) Calificar, inscribir y certificar los actos a que se refiere la presente ley.

b) Habilitar y legalizar los libros obligatorios de las entidades cooperativas.

c) Recibir el depósito de las cuentas anuales, así como la certificación acreditativa del número de personas socias al cierre del ejercicio económico.

d) Nombrar auditores o auditoras y otros expertos o expertas independientes, a solicitud de las entidades cooperativas y por cuenta de las mismas.

e) Cualquier otra atribuida por la presente ley o sus normas de desarrollo.

Artículo 99. *Eficacia.*

1. La eficacia del Registro de Cooperativas viene definida por los principios de publicidad material y formal, legalidad, legitimación, prioridad y tracto sucesivo.

2. La publicidad del Registro se hará efectiva mediante la manifestación de los libros y documentos del archivo a que hagan referencia los asientos registrales o de certificación sobre tales asientos, expedida por el encargado de dicho Registro, en los términos que reglamentariamente se determine.

3. Los títulos y documentos sujetos a inscripción y no inscritos no producirán efectos frente a terceros de buena fe. No podrá invocarse la falta de inscripción por quien incurrió en su omisión.

4. La inscripción produce todos los efectos prevenidos en la presente Ley, y no convalida los actos y contratos nulos de acuerdo con las leyes.

5. Los asientos del Registro producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración de inexactitud o nulidad, que no podrá perjudicar los derechos de terceros de buena fe adquiridos conforme al contenido del Registro.

Artículo 100. *El encargado del Registro.*

1. El Registro de Cooperativas estará bajo la responsabilidad del funcionario encargado del mismo.

2. Los requisitos y circunstancias para su designación, así como sus competencias, se determinarán reglamentariamente.

Artículo 101. *Inscripciones constitutivas.*

La inscripción de los actos de constitución, modificación de los Estatutos, fusión, escisión, disolución, reactivación y liquidación de las sociedades cooperativas, así como la transformación en sociedades de esta naturaleza, será constitutiva.

Las restantes inscripciones tendrán el carácter de declarativas.

Artículo 102. *Derecho supletorio y normas complementarias.*

Respecto a plazos, recursos, comparecencia y representación y demás materias no reguladas expresamente en la presente Ley o en sus normas de desarrollo, habrá que estar a lo dispuesto en la regulación del procedimiento administrativo común, así como en la normativa mercantil en cuanto resulte de aplicación acorde con la naturaleza jurídica de este tipo de sociedades.

TÍTULO III

Disposiciones especiales

CAPÍTULO I

De las clases de cooperativas

Sección 1.ª Normas comunes

Artículo 103. *Clasificación y normas aplicables.*

1. Las cooperativas de primer grado se constituirán acogiéndose a cualquiera de las clases de las reguladas en la presente Ley.

2. A las cooperativas les será de aplicación la normativa específica considerada para la clase de cooperativa de que se trate y, en lo no previsto en la misma, por las normas de carácter general establecidas en la presente Ley.

En todo caso, las cooperativas quedarán sujetas a la legislación específica aplicable en función de la actividad empresarial que desarrollen.

3. La Xunta de Galicia, a propuesta de la Consellería competente en materia de trabajo y previo informe del Consejo Gallego de Cooperativas, podrá desarrollar reglamentariamente el régimen de las distintas clases de cooperativas previstas en la presente Ley, así como regular mediante normativa específica nuevas clases de cooperativas cuando sea preciso para el desarrollo cooperativo, respetando los principios y caracteres establecidos en la presente Ley.

Sección 2.ª De las cooperativas de trabajo asociado

Artículo 104. *Sujetos, objeto y ámbito.*

1. Las cooperativas de trabajo asociado están formadas por personas naturales con capacidad legal y física para desarrollar la actividad cooperativizada.

La capacidad legal para ser socio o socia se regirá por la legislación civil y laboral. Las personas extranjeras podrán ser socias de acuerdo con lo dispuesto en la legislación específica sobre la prestación de su trabajo en España.

La pérdida de la condición de persona socia da lugar al cese definitivo de la prestación de trabajo en la cooperativa.

2. Las cooperativas de trabajo asociado tienen por objeto la prestación del trabajo de las personas socias, proporcionándoles empleo, para producir en común bienes y servicios para terceros.

La relación entre la persona socia trabajadora y la cooperativa es societaria, si bien siempre en consonancia con la normativa estatal de aplicación.

3. Los centros de trabajo en que se desarrolle habitualmente la actividad cooperativizada habrán de estar ubicados dentro del ámbito territorial de la cooperativa estatutariamente fijado, sin perjuicio de la existencia de personas socias minoritarias en otros centros de trabajo de carácter subordinado, auxiliar o instrumental ubicados fuera de dicho ámbito.

Artículo 105. *Régimen económico.*

1. Las personas socias tienen derecho a percibir periódicamente, en el plazo no superior a un mes, un anticipo societario en cuantía similar a las retribuciones de la zona y sector de actividad, según su categoría profesional. En ningún caso este anticipo podrá ser inferior al salario mínimo interprofesional en cómputo anual, teniendo en cuenta la jornada laboral realizada dentro de la legalidad vigente.

2. El retorno cooperativo se percibirá en función del anticipo societario, salvo que los estatutos contemplasen otro criterio en razón a la actividad cooperativizada.

Artículo 106. *Seguridad Social.*

1. Los socios trabajadores están obligados a afiliarse a la Seguridad Social, optando en los Estatutos de la cooperativa por el régimen correspondiente.

2. Disfrutarán de todos los beneficios de la Seguridad Social en los mismos términos, extensión y condiciones existentes para los demás trabajadores de acuerdo con la normativa general en esta materia, según el régimen elegido.

Artículo 107. *Régimen de prestación de trabajo y sucesión de empresa.*

1. Los estatutos regularán o podrán remitir al reglamento de régimen interno la organización básica del trabajo, que hará referencia como mínimo a la estructura de la empresa, clasificación profesional, movilidad funcional y geográfica, licencias retribuidas y excedencias.

A propuesta del consejo rector, la asamblea general aprobará anualmente el calendario sociolaboral, que contendrá como mínimo la duración de la jornada de trabajo, el descanso mínimo entre cada jornada y el descanso semanal, las fiestas y vacaciones anuales y las pausas, así como todo aquello que estimase necesario para la buena marcha de la empresa. Será de aplicación, como derecho de contenido mínimo necesario, la normativa laboral para el personal trabajador por cuenta ajena.

El régimen de prestación de trabajo posibilitará entre las personas socias de la cooperativa la compatibilidad y conciliación de su ejercicio profesional pleno con las situaciones de maternidad y paternidad y los cuidados de menores y personas dependientes, y adoptará medidas que favorezcan a las socias de la cooperativa víctimas de violencia de género, en cumplimiento de las previsiones establecidas en la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre.

2. Estatutariamente podrá establecerse para las nuevas personas socias un periodo de prueba no superior a seis meses, salvo que la incorporación esté acogida a programas de promoción del autoempleo cooperativo, caso en el que podrá ser prorrogado por otros seis meses adicionales.

Las personas socias en periodo de prueba tendrán los mismos derechos y obligaciones que las demás personas socias, con las siguientes excepciones:

a) Pueden resolver la relación de forma unilateral. La misma facultad se reconoce al órgano de administración.

b) No pueden realizar aportaciones al capital social ni satisfacer ningún tipo de cuotas.

c) No responden de las pérdidas sociales.

d) No perciben retorno cooperativo, si bien participarán en los resultados positivos, quedando equiparados al personal trabajador asalariado.

e) No pueden ser electoras ni elegibles para ocupar cargos en los órganos sociales.

3. Cuando se produjesen causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o de fuerza mayor que así lo hagan necesario, podrá suspenderse temporalmente la prestación de trabajo, con pérdida de los derechos y obligaciones económicas de dicha prestación, conservando los demás.

La asamblea general habrá de declarar la causa, necesidad y tiempo de suspensión, designando nominalmente a las personas socias afectadas. Al cesar la causa, la persona socia recobrará plenamente todos sus derechos y obligaciones.

Cuando la causa o causas obligasen a reducir con carácter definitivo el número de puestos de trabajo, se seguirá el mismo procedimiento indicado en el párrafo anterior, calificándose la baja como justificada, con derecho al reembolso inmediato a la persona socia de su aportación al capital social y con derecho preferente al reingreso en el plazo de los tres años siguientes a la baja.

En el supuesto de que las personas socias que causasen baja obligatoria fueran titulares de las aportaciones contempladas en el artículo 58.1.b) y la cooperativa no acordase el reembolso inmediato de las mismas, las personas socias que permanezcan en la cooperativa habrán de adquirir estas aportaciones en el plazo máximo de seis meses a partir de la fecha de la baja, en los términos que acordase la asamblea general.

4. En los supuestos contemplados en el número anterior, o en caso de excedencias, que supusieran dejar la cooperativa durante más de seis meses con un número de personas socias inferior al mínimo para su constitución, la suspensión o excedencia no podrá ser superior a dicho periodo.

Las personas socias en excedencia pasarán a la situación prevista en el artículo 28 de la presente Ley, estando obligadas a realizar nuevas aportaciones al capital social si así lo contemplasen los estatutos.

En caso de excedencia forzosa, tienen derecho a la reserva de su puesto de trabajo, produciéndose su incorporación en un plazo no superior a un mes desde el cese de la causa que la motivó.

5. Será de aplicación a las cooperativas y sus personas socias trabajadoras la normativa de seguridad y salud laboral.

6. En todo lo no previsto en este artículo será de aplicación la normativa laboral de personal trabajador por cuenta ajena.

7. En caso de pérdida definitiva de las condiciones para ser persona socia en la cooperativa por parte de una persona socia, se estará a lo dispuesto en el artículo 20.4 de la presente Ley en cuanto a su baja obligatoria automática y al cese de los cargos que pudiera ostentar en la sociedad.

8. Cuando una cooperativa se subrogase en los derechos y obligaciones laborales del anterior titular, el personal trabajador afectado por la subrogación podrá incorporarse como persona socia trabajadora en las condiciones establecidas en la presente Ley.

En el supuesto de que superase el límite legal sobre el número de horas/año, establecido en el artículo 110.1 de la presente Ley, el exceso no surtirá efecto alguno.

9. Cuando una cooperativa de trabajo asociado cesase, por causas no imputables a ella, en una contrata de servicios o concesión administrativa y un nuevo empresario o empresaria se hiciese cargo de la misma, las personas socias trabajadoras tendrán los mismos derechos y deberes que les corresponderían, de acuerdo con la normativa vigente, como si hubieran prestado su trabajo en la cooperativa en la condición de trabajadores por cuenta ajena, con arreglo a la normativa estatal de aplicación.

Artículo 108. *Régimen disciplinario.*

1. Las faltas y sanciones derivadas de la actividad de la prestación de trabajo deberán estar tipificadas estatutariamente, al menos las que tengan carácter de muy graves y graves. Las leves podrán ser consideradas en el reglamento de régimen interno o acordadas por la Asamblea general.

2. La competencia sancionadora, que es indelegable, corresponde al Consejo Rector de la cooperativa.

3. El socio trabajador solo podrá ser sancionado mediante la incoación del oportuno expediente sancionador, respetándose en todo caso su previa audiencia en todas las instancias resolutorias.

4. La impugnación del acuerdo del Consejo Rector ante el Comité de Recursos o, en su defecto, ante la Asamblea general se formulará en el plazo de quince días desde su notificación.

El órgano competente resolverá por votación secreta en el plazo máximo de dos meses. El acuerdo de expulsión del socio solo podrá ser impugnado ante la Asamblea general.

5. El acuerdo de expulsión solo será ejecutivo desde que sea ratificado por el correspondiente órgano o haya transcurrido el plazo para recurrir ante el mismo. No obstante, la cooperativa podrá suspender al socio en su empleo, conservando este todos sus derechos económicos.

6. Desde que el acuerdo sea ejecutivo podrá instarse su revisión ante la jurisdicción del orden social, que también resolverá sobre la trascendencia económica derivada del período de tramitación.

7. Si no recayese resolución expresa en los plazos establecidos, los recursos interpuestos se entenderán estimados.

8. Las faltas leves prescribirán al mes, las graves a los dos meses y las muy graves a los tres meses, desde que el Consejo Rector ha tenido conocimiento de las mismas. En todo caso las faltas prescribirán a los doce meses desde la fecha en que se han cometido.

Artículo 109. *Cuestiones contenciosas.*

1. Las cuestiones contenciosas que se planteen entre la cooperativa y sus socios derivadas de la actividad cooperativizada se resolverán conforme a la presente Ley y a los Estatutos, y subsidiariamente por las disposiciones de la legislación laboral, sometiéndose a la jurisdicción del orden social. Quedan excluidas de esta jurisdicción aquellas cuestiones que no vengan afectadas por la aportación del trabajo del socio o sus efectos, ni comprometidos sus derechos en cuanto aportante de trabajo.

2. Quedan excluidas de la competencia del Consejo Gallego de Cooperativas las cuestiones sometidas a este procedimiento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 135.2.f) de la presente Ley.

Artículo 110. *Personal trabajador asalariado.*

1. La cooperativa podrá contratar a personal trabajador por cuenta ajena. El número de horas/año realizadas por este personal no podrá ser superior al 30% del total de las horas/año realizadas por las personas socias trabajadoras.

No se computarán en este porcentaje:

a) El personal trabajador integrado en la cooperativa por subrogación legal, así como aquel que se incorporase en actividades sometidas a esta subrogación.

b) El personal trabajador que sustituyese a personas socias trabajadoras o asalariados o asalariadas en situación de excedencia o incapacidad temporal, baja por maternidad, adopción o acogimiento.

c) El personal trabajador con contratos de trabajo en prácticas y para la formación.

d) El personal trabajador contratado en virtud de cualquier disposición de fomento del empleo de personas con discapacidad o en situación de exclusión social.

e) El personal trabajador que se negase explícitamente a ser persona socia trabajadora.

f) El personal trabajador a tiempo parcial que no superase un 20% de la jornada media habitual en el sector de que se trate, o su equivalente en horas/año.

g) El personal asalariado contratado para sustituir a cooperativistas que desarrollen tareas de carácter representativo.

2. Podrá superarse el límite establecido anteriormente por un periodo máximo de tres meses, durante un año, cuando por causas objetivas de viabilidad o buena marcha de la cooperativa resultase necesario. Transcurrido dicho plazo y de persistir las causas que motivaron el incremento, habrá de solicitarse autorización justificada por un periodo máximo de un año a la autoridad competente en materia de cooperativas, que deberá resolver en el plazo máximo de quince días. Transcurrido este plazo sin que dicha autoridad haya resuelto sobre la solicitud, esta se considerará estimada.

3. Los estatutos podrán fijar el procedimiento por el que el personal trabajador asalariado puede acceder a la condición de persona socia. El personal trabajador con más de dos años en la cooperativa habrá de ser admitido como persona socia trabajadora, sin periodo de prueba, si reúne los demás requisitos y así lo solicita.

4. El personal asalariado participará en los resultados de la cooperativa, cuando estos fuesen positivos, en la proporción que habrán de fijar los estatutos, que en ningún caso será inferior al 25% del retorno cooperativo reconocido a las personas socias de igual o equivalente categoría profesional.

Sección 3.ª De las cooperativas agrarias

Artículo 111. *Sujetos, objeto y ámbito.*

1. Son cooperativas agrarias las que integran a titulares de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, que tendrán por objeto la realización de todo tipo de operaciones encaminadas al mejor aprovechamiento de las explotaciones de sus personas socias, sus elementos o componentes y la cooperativa y a la mejora de la población agraria y del desarrollo del medio rural, así como a atender cualquier otro fin o servicio que sea propio de la actividad agrícola, ganadera o forestal o esté relacionado directamente con las mismas.

Las explotaciones agrarias de sus personas socias habrán de estar dentro del ámbito territorial de la cooperativa, establecido estatutariamente.

2. Podrá ser persona socia de una cooperativa agraria la compañía familiar gallega, constituida formalmente y debidamente documentada, que se configura como unidad económica única, y a todos los efectos considerados en la presente Ley con la consideración de persona socia única, constituida por las personas y con arreglo a lo establecido en la Ley de derecho civil de Galicia, que regirá, como derecho supletorio de la presente Ley, en cuanto resulte de aplicación a la naturaleza de la sociedad cooperativa y de sus personas socias.

Con independencia de lo señalado en el párrafo anterior, los estatutos podrán establecer, con carácter general, la forma en que los miembros de la comunidad familiar vinculados a la explotación agraria de la persona socia, o quienes con ella convivan, puedan beneficiarse de las actividades y servicios que la cooperativa desarrolle o preste.

3. Si los estatutos lo contemplasen, en caso de que el o la titular de la explotación dejara de serlo, podrá sustituirlo o sustituirla en su condición de persona socia de la cooperativa, subrogándose en todos los derechos y obligaciones contraídos por ella con la cooperativa o inherentes a su participación en calidad de persona socia en la misma, sin necesidad de transmisión, la que lo o la sustituya en dicha condición por cualquier título admitido en

derecho. En todo caso, debe cumplir el resto de los requisitos para adquirir la condición de persona socia y ser admitida por el órgano de administración.

4. La cooperativa agraria podrá, con carácter accesorio y subordinado, procurar bienes y servicios para el consumo de sus personas socias y de las personas que con ellas convivan hasta un 50% de la actividad principal que la misma realice con sus personas socias, produciendo los bienes y servicios que proporcionen o adquiriéndolos de terceras personas.

El suministro de estos bienes y servicios tendrá la consideración de operaciones societarias internas, resultando la misma cooperativa, así como sus personas socias, como consumidoras directas.

En el supuesto de superar dicho límite, estará obligada a crear la correspondiente sección de consumo.

Podrán realizar operaciones con terceras personas hasta el límite y con los requisitos previstos en el número 7 de este artículo.

5. Las cooperativas agrarias podrán celebrar con otras de la misma clase los acuerdos intercooperativos que correspondiesen, para el cumplimiento de sus objetos sociales. En virtud de estos acuerdos, la cooperativa y sus personas socias podrán realizar operaciones de suministro o entrega de productos o servicios en la otra cooperativa; tales hechos tendrán la misma consideración que las operaciones cooperativizadas desarrolladas con las propias personas socias y no como terceras personas.

6. Las operaciones que realicen las cooperativas agrarias y las de segundo grado que las agrupen con productos o materias, incluso suministrados por terceras personas, se considerarán, a todos los efectos, actividades cooperativas internas con el carácter de operaciones de transformación primaria, siempre que se destinasen únicamente a las explotaciones de sus personas socias.

7. Las cooperativas agrarias podrán realizar operaciones cooperativizadas con terceras personas no socias hasta un límite máximo del 50% de la facturación global del total de las realizadas por las personas socias, pudiendo solicitar por las causas y procedimiento y ante el órgano establecido en el artículo 8 de la presente Ley un incremento de dicho porcentaje.

La cooperativa habrá de reflejar esta circunstancia en su contabilidad de forma separada e independiente y de manera clara e inequívoca.

8. Aquellas personas socias que no desarrollasen la actividad cooperativizada establecida en los estatutos sociales durante un periodo de doce meses pasarán a la condición de personas socias excedentes de las reguladas en el artículo 28 de la presente Ley. Bastará para ello, previa audiencia de quienes tengan interés, una comunicación fehaciente del órgano de administración a la persona socia inactiva, poniéndola en conocimiento de esta circunstancia. Contra este acuerdo, la persona socia podrá recurrir en los términos previstos en la presente Ley para los acuerdos del órgano de administración, si bien la interposición del recurso no tendrá efectos suspensivos sobre el acuerdo recurrido, que será ejecutivo desde su comunicación.

El cómputo de los doce meses se realizará desde la fecha en que existiese constancia fehaciente de su inactividad, pasando a la condición de excedente, con los derechos y limitaciones inherentes a dicha figura, al recibo de la comunicación por parte del órgano de administración, una vez vencido el plazo mencionado.

La persona socia excedente contemplada en este artículo podrá recuperar la condición de persona socia activa si, previa autorización por parte del órgano de administración, cumpliese con la actividad cooperativizada establecida en los estatutos sociales de la entidad, durante un periodo no inferior a seis meses consecutivos. Comprobada esta circunstancia por parte del órgano de administración, previa solicitud de la persona socia, habrá de comunicarle su condición de persona socia activa en un plazo no superior a quince días, a contar desde la mencionada solicitud. Transcurrido dicho plazo sin comunicación expresa, se entenderá recuperada a todos los efectos dicha condición.

9. En cualquier caso, la persona socia que perdiese los requisitos para serlo sin haber hecho uso de la posibilidad establecida en el artículo 28 de la presente Ley, y requerida de forma fehaciente por el órgano de administración poniéndola en conocimiento de su situación, sin que en el plazo de un mes desde que hubiera sido requerida se haya pronunciado al respecto, pasará de forma automática a la condición de cooperativista excedente, todo ello salvando su derecho a causar baja en cualquier momento.

Sección 4.ª De las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra

Artículo 112. *Sujetos, objeto, ámbito y régimen de las personas socias.*

1. Son cooperativas de explotación comunitaria de la tierra las que asocian a titulares de derechos de usos y aprovechamiento de bienes susceptibles de explotación agraria, que ceden dichos derechos a la cooperativa y que prestan o no su trabajo en ella, así como a quienes, sin ceder ningún derecho de disfrute, van a prestar su trabajo en la misma, al objeto de gestionar una única empresa o explotación agraria, en la que también podrán integrarse los bienes que, por cualquier título, posea la cooperativa.

2. Los estatutos habrán de establecer y distinguir los módulos de participación de las personas socias que hayan aportado el derecho de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes, y de las personas socias que aportasen también o exclusivamente su trabajo, los cuales tendrán la consideración de personas socias trabajadoras.

Igualmente, habrán de establecer el plazo mínimo de permanencia en la cooperativa de las personas socias en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes, que no podrá ser superior a diez años, pudiendo prorrogarse por iguales periodos.

Los o las titulares de arrendamientos y demás derechos de disfrute podrán ceder el uso y aprovechamiento de los bienes por el plazo máximo de duración de su contrato o título jurídico, sin que ello sea causa de desahucio o resolución de aquel.

En caso de baja de una persona socia cedente de derechos de uso y aprovechamiento de tierras, o de transmisión por parte de la misma de todas o parte de las tierras aportadas, los estatutos habrán de establecer la posibilidad de permuta de las tierras cedidas por otras de igual valor o bien una opción de compra preferente en favor de la cooperativa y, en su defecto, de cualquiera de sus personas socias.

3. Podrán desarrollar cualquier actividad dirigida al cumplimiento de su objeto social tanto las dedicadas directamente a la obtención de productos agrarios como las preparatorias de estas y las que tengan por objeto constituir o perfeccionar la explotación en todos sus elementos, así como las de recogida, almacenamiento, tipificación, transporte, distribución y venta, al por mayor o directamente al consumidor o consumidora, de los productos de su explotación y, en general, cuantas sean propias de la actividad agraria o sean antecedentes, complemento o consecuencia directa de las mismas.

4. La actividad cooperativa de comercialización de productos procedentes de terceras personas no socias se regirá por lo previsto en la presente Ley para las cooperativas agrarias.

5. El número de horas/año realizadas por el personal trabajador asalariado no podrá superar los límites establecidos en el artículo 110.1 de la presente Ley para las cooperativas de trabajo asociado.

6. En lo no previsto en esta sección, serán de aplicación a las personas socias trabajadoras de esta clase las normas establecidas en la presente Ley para el mismo tipo de personas socias de las cooperativas de trabajo asociado.

Las personas socias trabajadoras de esta clase de cooperativas a los efectos de Seguridad Social serán, en todo caso, asimiladas a personal trabajador por cuenta ajena, con arreglo a la normativa estatal de aplicación.

7. En las cooperativas de explotación comunitaria cada persona socia tendrá un voto.

8. El ámbito de la cooperativa será fijado estatutariamente.

9. En caso de pérdida definitiva de los requisitos para ser persona socia en la cooperativa, se estará al amparo del artículo 20.4 de la presente Ley en cuanto a su baja obligatoria automática y al cese de los cargos que pudiera ostentar en la sociedad.

Artículo 113. *Del régimen económico.*

1. Los Estatutos fijarán la aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio.

2. Las rentas por la cesión del uso de los bienes y los anticipos por el trabajo serán análogos al nivel de rentas y de retribuciones salariales usuales en la zona.

3. Los retornos se acreditarán a los socios, según la actividad desarrollada por cada uno de ellos con la cooperativa, en proporción a los anticipos laborales y/o a las rentas que haya de abonar aquella por la cesión del uso de los bienes.

4. La imputación de las pérdidas a los socios se realizará con arreglo a los criterios señalados para los retornos en el número anterior, si bien los Estatutos o la Asamblea general determinarán lo necesario para garantizar a los socios trabajadores una compensación mínima igual al 70 por 100 de las retribuciones satisfechas en la zona por igual trabajo, y nunca inferior al salario mínimo interprofesional.

5. Los Estatutos señalarán el procedimiento para valorar los bienes susceptibles de explotación en común, pudiendo regular el régimen de obras, mejoras y servidumbres que puedan afectar a los bienes cedidos para su goce y sean consecuencia del plan de explotación comunitaria de los mismos. También podrá regularse que los socios que hubiesen cedido a la cooperativa el uso y aprovechamiento de bienes queden obligados a no transmitir a terceros derechos sobre dichos bienes que impidan el uso y aprovechamiento de estos por parte de la cooperativa, durante el plazo de permanencia obligatoria del socio en la misma.

Sección 5.ª De las cooperativas de consumidores y usuarios

Artículo 114. *Sujetos y objeto.*

1. Son cooperativas de consumidores o consumidoras y usuarios o usuarias aquellas que tienen por objeto procurar bienes y servicios para el consumo de sus personas socias y de las personas que convivan con las mismas, produciendo los bienes y servicios que proporcionen o adquiriéndolos de terceras personas, así como la defensa y promoción de los derechos de los consumidores o consumidoras y usuarios o usuarias. Podrán ser personas socias de estas cooperativas las personas físicas y jurídicas y las entidades u organizaciones de consumidores o consumidoras que tuvieran el carácter de destinatarios finales.

2. El suministro de bienes y servicios de la cooperativa a sus personas socias tendrá la consideración de operaciones societarias internas, resultando la misma cooperativa, así como sus personas socias, a todos los efectos, como consumidoras directas.

3. Podrán realizar actividades cooperativizadas con terceras personas no socias, dentro del ámbito territorial de la cooperativa, hasta el límite previsto en los estatutos sociales. Si los estatutos sociales no se pronunciasen al respecto, el límite se establece en un 50% de sus operaciones con las personas socias.

Sección 6.ª De las cooperativas de servicios

Artículo 115. *Sujetos, objeto y ámbito.*

1. Son cooperativas de servicios las que integran a personas físicas y/o jurídicas titulares de actividades industriales o de servicios, así como a profesionales y artistas que ejerzan su actividad por cuenta propia.

2. Tienen por objeto la prestación de suministros y servicios y la realización de operaciones encaminadas a la mejora económica y técnica de las actividades profesionales o explotaciones de sus personas socias.

Para el cumplimiento de su objeto social, podrán desarrollar cualquier actividad económica o social.

3. En cada ejercicio económico, la cooperativa podrá desarrollar actividades con terceras personas hasta un 50% del volumen total de la actividad cooperativizada realizada con sus personas socias.

4. Las explotaciones de las personas socias habrán de estar ubicadas dentro del ámbito territorial de la cooperativa. En caso de profesionales o artistas, habrán de desarrollar su actividad habitual dentro del referido ámbito.

Sección 7.ª De las cooperativas de transportistas

Artículo 116. *Sujetos, objeto y ámbito.*

1. Son cooperativas de transportistas las que asocian a titulares de empresas del transporte o profesionales que puedan ejercer en cualquier ámbito la actividad del transporte

y tengan por objeto organizar y/o prestar servicios de transporte o bien la realización de actividades que hagan posible este objeto.

Resultará de aplicación a estas cooperativas lo previsto en la presente Ley para las cooperativas de servicios.

2. Se considerarán como cooperativas de transportistas de trabajo asociado cuando estén formadas por personas naturales con capacidad legal y física para prestar a la cooperativa su trabajo personal, realizando la actividad del transporte y/o complementarias.

Les será de aplicación lo establecido en la presente Ley para las cooperativas de trabajo asociado.

Sección 8.ª De las cooperativas del mar

Artículo 117. *Sujetos, objeto y ámbito.*

1. Son cooperativas del mar aquellas que asocian a titulares de explotaciones dedicadas a actividades pesqueras, de industrias marítimo-pesqueras, marisqueo, acuicultura y derivadas, en sus diferentes modalidades de mar, rías, ríos, lagos y lagunas, y a profesionales de dichas actividades y tienen por objeto la prestación de suministros y servicios y la realización de operaciones encaminadas a la mejora económica y técnica de las actividades profesionales o de las explotaciones de sus socios.

2. Para el cumplimiento de su objeto social podrán desarrollar cualquier actividad económica o social.

3. Las cooperativas del mar podrán realizar actividades con terceros en los mismos términos establecidos en la presente Ley para las cooperativas agrarias.

4. El ámbito de la cooperativa será fijado estatutariamente.

Sección 9.ª De las cooperativas de explotación de los recursos acuícolas

Artículo 118. *Sujetos, objeto y ámbito.*

1. Son cooperativas de explotación de los recursos acuícolas las que asocian a titulares de derechos de uso y aprovechamiento de bienes y a aquellos que poseen títulos administrativos habilitantes, todos ellos relacionados con el ejercicio de actividades de explotación de los recursos acuícolas, y que de acuerdo con el régimen jurídico de esos títulos aporten total o parcialmente dichos derechos a la cooperativa, así como aquellos que, sin aportar título o derecho de disfrute alguno, vayan a prestar su trabajo personal en la misma, al objeto de gestionar una empresa en la que podrán integrarse los bienes y derechos que, por cualquier título, posea la cooperativa.

En estas cooperativas podrán ser socios las cofradías de pescadores y las administraciones o entes públicos, pudiendo estatutariamente reservarse un puesto para estos socios en el órgano de administración.

La aportación a la cooperativa de los títulos administrativos habilitantes para la explotación de recursos marinos deberá contar con la previa autorización de la Consellería competente en materia de pesca, marisqueo y acuicultura. Los socios trabajadores de estas cooperativas deberán, asimismo, estar en posesión del título administrativo necesario para el desarrollo de su actividad, siempre y cuando resulte obligatorio en virtud de la normativa de aplicación.

La aportación a la cooperativa de los títulos que habilitan para la explotación de los recursos acuícolas no tendrá en caso alguno la consideración de transmisión ni arrendamiento, ni implicará el cambio de titularidad de los mismos.

2. Los Estatutos deberán establecer y distinguir los módulos de participación de los socios que aportasen el derecho de uso y aprovechamiento y de los socios que aporten su trabajo, que tendrán la consideración de socios trabajadores.

Asimismo establecerán el plazo mínimo de permanencia en la cooperativa de los socios en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes y derechos, que no será superior a diez años, pudiendo prorrogarse por iguales períodos.

Los titulares de bienes y derechos podrán ceder el uso y disfrute por el plazo máximo de duración de su contrato o título jurídico, sin que ello pueda ser causa de resolución o revocación del mismo.

En caso de baja de un socio cedente de bienes y derechos, o de transmisión por parte del mismo de todos o parte de esos bienes y derechos, los Estatutos deberán establecer, previa autorización de la Consellería competente, el derecho de tanteo en favor de la cooperativa o, en su defecto, a favor de cualquiera de sus socios.

3. Podrán desarrollar cualquier actividad dirigida a la explotación de los recursos acuícolas, tanto las dedicadas directamente a la obtención de sus productos y derivados en sus distintas modalidades de mar, rías, lagos, lagunas y ríos como las preparatorias de las mismas y las que tengan por objeto constituir o perfeccionar la explotación en todos sus elementos, así como las de extracción, almacenamiento, tipificación, transporte, distribución y venta, al por mayor o directamente al consumidor, y, en general, cuantas sean propias de la actividad o sean antecedentes, complemento o consecuencia directa de las mismas, con las limitaciones establecidas en su legislación específica.

4. La actividad cooperativa de comercialización de productos procedentes de terceros no socios se regirá por lo previsto en la presente Ley para las cooperativas agrarias.

5. El número de horas/año realizadas por trabajadores asalariados no podrá superar los límites establecidos en el artículo 110.1 de la presente ley para las cooperativas de trabajo asociado.

6. En lo no previsto en esta sección, serán de aplicación a los socios trabajadores de esta clase de cooperativas las normas establecidas en la presente Ley para el mismo tipo de socios de las cooperativas de trabajo asociado.

Los socios trabajadores de esta clase de cooperativas a efectos de Seguridad Social se encuadrarán en el correspondiente régimen como asimilados a trabajadores por cuenta ajena o autónomos, según corresponda en función de su actividad y regulación específica en materia de Seguridad Social.

7. En las cooperativas de explotación de recursos acuícolas cada socio tendrá un voto.

8. El ámbito de la cooperativa, que se fijará estatutariamente, determinará el espacio geográfico en que los socios trabajadores pueden desarrollar su actividad cooperativizada de prestación de trabajo, y dentro del cual estarán localizados los bienes y derechos integrantes de la explotación.

Artículo 119. *Del régimen económico.*

1. Los Estatutos fijarán la aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio.

2. En su calidad de aportantes de derechos los socios recibirán una compensación económica periódica que deberá fijar la Asamblea general de la cooperativa con carácter previo a la admisión como socio.

Por la prestación personal de su trabajo, los socios percibirán anticipos laborales análogos a las retribuciones salariales usuales en la zona y actividad.

3. Los retornos se acreditarán a los socios, según la actividad desarrollada por cada uno de ellos con la cooperativa, en proporción a los anticipos laborales y/o a las compensaciones que haya de abonar aquella por la cesión del uso de bienes y derechos.

4. La imputación de pérdidas a los socios se realizará con arreglo a los criterios señalados para los retornos en el número anterior, si bien los Estatutos o la Asamblea general determinarán lo necesario para garantizar a los socios trabajadores una compensación mínima igual al 70 por 100 de las retribuciones satisfechas en la zona por igual trabajo, y nunca inferior al salario mínimo interprofesional.

5. Los Estatutos señalarán el procedimiento para valorar los bienes y derechos susceptibles de explotación, pudiendo regular su régimen de obras y mejoras como consecuencia del plan de explotación de los mismos. También podrá regularse que los socios que hayan aportado a la cooperativa el uso y aprovechamiento de bienes y derechos queden obligados a no transmitir a terceros derechos sobre los mismos que impidan el uso y aprovechamiento de estos por parte de la cooperativa, durante el plazo de permanencia obligatoria del socio en la misma.

Para la adopción de acuerdos relativos a lo establecido en este número, será necesario el voto favorable de socios que representen, al menos, el 50 por 100 de la totalidad de los derechos explotados en régimen cooperativo.

Sección 10.ª De las cooperativas de viviendas

Artículo 120. *Sujetos, objeto y ámbito.*

1. Las cooperativas de viviendas están constituidas principal y mayoritariamente por personas físicas que precisan alojamiento y/o locales para sí y las personas que convivan con ellas. También pueden ser personas socias los entes públicos, los entes sin ánimo de lucro mercantil y las cooperativas que precisen alojamiento para aquellas personas dependientes de los mismos que tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en los alrededores de una promoción cooperativa o que precisen locales para el desarrollo de sus actividades.

La aprobación del proyecto de ejecución y financiación de las viviendas es competencia exclusiva de la asamblea general, así como las modificaciones o variaciones del mismo, por causas no previstas inicialmente.

2. Tienen por objeto procurar viviendas preferentemente habituales y/o locales para sus personas socias.

También podrán tener por objeto procurar edificaciones e instalaciones complementarias, y rehabilitación de viviendas, locales, elementos, zonas o edificaciones e instalaciones complementarias.

Para el cumplimiento de su objeto social, pueden desarrollar cuantas actividades sean necesarias.

La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a las personas socias mediante cualquier título admitido en derecho.

Cuando la cooperativa retuviera la propiedad de las viviendas o locales, tendrá que determinarse estatutariamente, debiendo establecerse además las normas para su uso y disfrute por las personas socias.

Una vez cubiertas las necesidades de la cooperativa y adjudicadas las viviendas a las personas socias, si quedase alguna sin adjudicar, podrá serlo a terceras personas no socias siempre que cumpliesen las condiciones objetivas para el tipo de promoción de que se trate, y que las viviendas a adjudicar no supongan más de un cuarto del conjunto de viviendas de la promoción.

Podrán enajenar a terceras personas los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias, aplicándose el importe de los mismos conforme acordase la asamblea general.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, cuando se trate de cooperativas de viviendas protegidas se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora de aplicación a este tipo de viviendas.

3. La cooperativa se constituirá por tiempo determinado fijado estatutariamente, debiendo disolverse por cumplimiento de su objeto social finalizada la ejecución de la promoción y entrega de viviendas y locales y, en todo caso, a los seis años desde la fecha de otorgamiento de la licencia municipal de primera ocupación, salvo que la cooperativa retuviera la propiedad o que la normativa específica de aplicación estableciese un plazo superior.

4. Las cooperativas de viviendas administrarán y gestionarán de forma directa la promoción de viviendas y locales, no pudiendo ceder tal gestión a terceras personas mediante ningún título, salvo acuerdo de la asamblea general adoptado por los dos tercios de los votos presentes y representados, sin perjuicio de la posibilidad de requerir a personas expertas externas para cuestiones puntuales.

5. Las cooperativas de viviendas tendrán derecho a la adquisición preferente de terrenos de gestión pública para el cumplimiento de sus fines específicos, sin perjuicio de cumplir lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 121. *Régimen del socio.*

1. El socio tiene la obligación de habitar la vivienda y no puede ser titular de más de una, en cada cooperativa, salvo en los casos de familia numerosa.

2. En caso de baja del socio, la cooperativa podrá retener el total de las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de viviendas y locales hasta que sea

sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio. Los Estatutos fijarán el plazo máximo de duración del derecho de retención, que no podrá ser superior a un año.

Cuando la baja del socio fuese considerada como no justificada, si lo prevén los Estatutos, podrán aplicarse a las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales las deducciones a que se refiere el artículo 64 de la presente Ley, hasta un máximo del 40 por 100 de los porcentajes que en el mismo se establecen, destinándose en su totalidad al Fondo de Reserva Obligatorio.

Las cantidades a que se refiere el párrafo anterior, así como las aportaciones al Capital social, deberán reembolsarse al socio en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.

3. El socio que pretendiese transmitir inter vivos sus derechos sobre la vivienda o local, antes de haber transcurrido cinco años u otro plazo superior fijado por los estatutos, desde la fecha de concesión de la licencia municipal de primera ocupación de la vivienda o local, deberá ponerla a disposición de la cooperativa, que se los ofrecerá a los socios expectantes, por orden de antigüedad.

El precio del tanteo será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite sus derechos sobre la vivienda o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al Índice de Precios al Consumo, durante el período comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de transmisión de los derechos sobre la vivienda o local.

Transcurridos tres meses desde que el socio puso en conocimiento del Consejo Rector el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda o local sin que ningún socio expectante haga uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, el socio queda autorizado para transmitirlo a terceros no socios.

No obstante, transcurrido un año desde que se comunicó la intención de transmitir sin que se hubiera llevado a cabo la transmisión, deberá repetirse el ofrecimiento a que se refiere el párrafo primero.

Cuando el socio incumpla lo anterior, transmitiendo a terceros sus derechos sobre la vivienda o local, la cooperativa, si quisiese adquirirlos algún socio expectante, ejercerá el derecho de retracto, debiendo reembolsar al comprador el precio de tanteo señalado en este artículo incrementado con los gastos que se le hubiesen ocasionado, que serán a cargo del socio incumplidor.

El derecho de retracto podrá ejercitarse durante un año desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o, en su defecto, durante tres meses, desde que la cooperativa haya tenido conocimiento de dicha transmisión.

Las limitaciones establecidas en los números anteriores de este artículo no serán de aplicación cuando el socio transmita sus derechos sobre la vivienda o local a las personas que convivan con él, sin perjuicio de lo dispuesto por la normativa aplicable a los supuestos de obtención de ayudas oficiales.

4. A los efectos previstos en el número anterior, las cooperativas de viviendas llevarán, en orden y al día, el libro de socios expectantes con las mismas formalidades y requisitos que los previstos para el libro-registro de socios.

5. Ninguna persona podrá ser miembro, simultáneamente, del consejo rector en más de una cooperativa de viviendas.

Los miembros del consejo rector no podrán percibir en caso alguno remuneraciones o compensaciones por el desempeño del cargo, sin perjuicio de su derecho a ser resarcidos por los gastos que les origine.

Artículo 122. *Percepción de cantidades anticipadas en la construcción.*

Cuando la cooperativa obtenga de los socios cantidades en dinero anticipadas para la construcción de las viviendas y locales, deberá recibirlas a través de una entidad de crédito, en la que deberán depositarse en cuenta especial con la separación de otra clase de fondos, y de las que solamente podrá disponerse para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas y locales. Dichas cantidades se garantizarán mediante contrato de seguro comprometiéndose su devolución, con sus correspondientes intereses legales, en caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido.

Artículo 123. *Auditoría externa.*

Las cooperativas de viviendas, antes de presentar sus cuentas anuales a la asamblea general ordinaria para su estudio y aprobación, habrán de someterlas a una auditoría externa de cuentas, salvo cuando la actividad económica realizada en el ejercicio no superase el importe del capital social más el importe de los fondos obligatorios reflejados en el balance del ejercicio correspondiente.

Esta obligación legal subsistirá en tanto no se produjese la adjudicación, cesión o venta de las viviendas o locales.

Sección 11.ª De las cooperativas de enseñanza

Artículo 124. *Cooperativas de enseñanza.*

1. Son cooperativas de enseñanza las que tengan por objeto desarrollar actividades docentes en sus distintos niveles y modalidades, pudiendo realizar con carácter complementario actividades conexas o que faciliten su objeto principal.

2. Se considerarán como cooperativas de enseñanza de trabajo asociado las integradas por profesores y demás profesionales de la enseñanza así como por el personal de administración y servicios, resultándoles de aplicación las normas establecidas en la presente Ley para las cooperativas de trabajo asociado.

3. Cuando la cooperativa integre a los padres de los alumnos, los alumnos o sus representantes legales se considerarán como cooperativas de enseñanza de consumidores y usuarios, resultándoles de aplicación las normas establecidas en la presente Ley para las cooperativas de consumidores y usuarios.

Sección 12.ª De las cooperativas de integración social

Artículo 125. *Sujetos y objeto.*

1. Las cooperativas de integración social estarán constituidas por personas naturales y, mayoritariamente, por disminuidos físicos, psíquicos, sensoriales o cualquier otro colectivo con dificultades de integración social, así como por sus tutores o personal de atención. Tienen como finalidad promover la integración social.

2. El objeto de estas cooperativas será proveer a sus socios de bienes y servicios de consumo general o específicos para su subsistencia y desarrollo, así como organizar, canalizar, promover y comercializar los productos y servicios del trabajo de los socios, o aquellos otros de tipo terapéutico, residencial, deportivo o asistencial que puedan resultar necesarios o convenientes para su desarrollo, asistencia e integración social.

La prestación del trabajo personal se regirá por las normas establecidas en la presente Ley para las cooperativas de trabajo asociado.

3. En estas cooperativas podrán participar como socios las administraciones y entidades públicas responsables de prestación de servicios sociales, así como los agentes sociales colaboradores de prestaciones de servicios sociales, mediante la designación de un representante y la correspondiente aportación, prestando su apoyo técnico, profesional y social y participando en los órganos sociales, colaborando en la buena marcha de la entidad.

Los socios disminuidos podrán estar representados en los órganos sociales por quienes posean su representación legal.

Sección 13.ª De las cooperativas de servicios sociales

Artículo 126. *Cooperativas de servicios sociales.*

1. Son cooperativas de servicios sociales las que tienen por objeto la prestación de todo tipo de actividades y servicios sociales, públicos o privados.

2. En estas cooperativas podrán participar como socios las administraciones o entidades públicas, así como los agentes sociales colaboradores de la prestación de servicios sociales.

En el supuesto de participación de entidades públicas, éstas podrán reservarse el control público en cuanto a la calidad y condiciones de la prestación de los servicios.

3. Quedan excluidos los servicios sociales que requieran el ejercicio de autoridad pública.

4. Resultará de aplicación a estas cooperativas lo previsto en la presente Ley para las cooperativas de trabajo asociado, completando su clasificación como tales.

Sección 14.ª De las cooperativas de crédito

Artículo 127. *Cooperativas de crédito.*

1. Son cooperativas de crédito aquellas que tienen por objeto servir a las necesidades financieras activas y pasivas de sus socios y de terceros, mediante el ejercicio de las actividades y los servicios propios de las entidades de crédito.

2. Las cooperativas de crédito se regirán por su normativa específica, así como por la legislación sobre las entidades de crédito en general, resultándoles asimismo de aplicación con carácter supletorio la presente Ley y las normas que la desarrollen.

3. Las cooperativas de crédito podrán utilizar la denominación «caja rural», cuando su objeto estatutario y operativo preferente sea la prestación de servicios financieros dirigidos hacia el medio rural.

4. Sólo podrán utilizar la denominación «cooperativas de crédito», «caja rural» u otras análogas aquellas cooperativas de las reguladas en este artículo con los condicionantes y requisitos establecidos en el mismo o en las normas que les resulten de aplicación.

5. La Consellería competente en materia de economía y hacienda de la Xunta de Galicia ejercerá las funciones que le correspondan sobre cooperativas de crédito, de conformidad con la legislación vigente.

Sección 15.ª De las cooperativas de seguros

Artículo 128. *Cooperativas de seguros.*

Son cooperativas de seguros las que, con arreglo a la normativa ordenadora del seguro privado, ejercen la actividad aseguradora en cualquiera de sus ramas.

Podrán organizarse y funcionar como entidades a prima fija o a prima variable.

Sección 16.ª De las cooperativas sanitarias

Artículo 129. *Cooperativas sanitarias.*

1. Son cooperativas sanitarias las que tengan por objeto desarrollar actividades sanitarias en sus distintas modalidades de seguros a prima fija, de trabajo asociado o de consumidores y usuarios, pudiendo realizar con carácter complementario actividades conexas o que faciliten su objeto principal.

2. Se considerarán como cooperativas sanitarias de seguros aquellas cuya actividad empresarial consista en cubrir, a prima fija, riesgos relativos a la salud de los asegurados y de los beneficiarios de estos, resultándoles de aplicación la normativa establecida para las cooperativas de seguros.

3. Se considerarán como cooperativas sanitarias de trabajo asociado las formadas por profesionales de la salud y personal no sanitario, siéndoles de aplicación las normas establecidas para las cooperativas de trabajo asociado.

4. Se considerarán como cooperativas sanitarias de consumidores y usuarios las integradas por personas físicas y jurídicas a fin de prestar asistencia sanitaria a sus socios, familiares y, en su caso, trabajadores, a través de establecimientos sanitarios, resultándoles de aplicación, además de la legislación sanitaria, la normativa establecida para las cooperativas de consumidores y usuarios.

CAPÍTULO II

De las cooperativas de segundo grado

Artículo 130. *Sujetos, objeto y ámbito.*

1. Son cooperativas de segundo grado las que integran a cooperativas de la misma o distinta clase y a otras personas jurídicas públicas o privadas, siempre que no superen el 25% del total de personas socias, y que tienen por objeto promover, coordinar y desarrollar fines económicos comunes de sus entidades miembros, así como reforzar o integrar la actividad económica de las mismas.

Ninguna persona socia de estas cooperativas podrá poseer más del 50% del capital social de la cooperativa de segundo grado.

También podrán integrarse en calidad de personas socias en las cooperativas de segundo grado las personas socias de trabajo.

2. Cuando la cooperativa se constituyese con fines de integración empresarial, los estatutos determinarán las áreas de actividad empresarial coordinadas, las bases para el ejercicio de la dirección conjunta del grupo y sus características.

A estos efectos, los estatutos de las cooperativas sociales podrán contemplar que se deleguen en el consejo rector de la cooperativa de segundo grado las siguientes competencias:

– La elaboración y presentación del plan empresarial básico común a todo el grupo.

– La representación legal de la sociedad cooperativa en los términos establecidos en la escritura de apoderamiento, que únicamente podrá afectar al giro y tráfico ordinario de la empresa.

– La presentación del informe de gestión social relativo a las áreas de actividad empresarial integradas, como mínimo una vez al año.

La cooperativa de segundo grado velará por la integración de la actividad empresarial de sus personas socias, formulando las directrices de actuación conjunta del grupo, en las que habrá de enmarcarse el plan empresarial de todas las cooperativas socias.

3. En la asamblea general, cada persona jurídica será representada por la persona que ostentara su representación legal.

Puede también ser representada por otra persona socia de la misma, si fuese designada a tal efecto para cada asamblea, por acuerdo de su órgano de administración.

4. Los miembros del consejo rector, los interventores o interventoras, los miembros, en su caso, del comité de recursos y los liquidadores o liquidadoras serán elegidos o elegidas por la asamblea general de entre sus personas socias, si bien, si los estatutos lo estableciesen, podrán ser miembros del consejo rector y del órgano de intervención personas no socias con las limitaciones, requisitos y condiciones establecidos en la presente Ley para las cooperativas de primer grado.

5. Las personas físicas que representen a las personas jurídicas en el consejo rector, órgano de intervención, comité de recursos y como liquidadores o liquidadoras no podrán representarlas en las asambleas generales de la cooperativa de segundo grado, debiendo asistir a las mismas con voz pero sin voto.

6. En las cooperativas de segundo grado, si lo contemplasen y regulasen los estatutos, el voto de las personas socias podrá ser proporcional al volumen de actividad cooperativizada desarrollada por cada una de ellas con la cooperativa y/o al número de personas socias que integran la persona jurídica asociada.

En todo caso, el número de votos por persona socia no podrá ser superior al tercio de los votos totales, salvo que la sociedad estuviese integrada solo por tres sociedades cooperativas; en este caso el límite se elevará al 40%, y si la integrasen únicamente dos, los acuerdos habrán de adoptarse por unanimidad.

Los estatutos habrán de fijar el límite máximo del total de los votos sociales que podrán tener las personas jurídicas de naturaleza no cooperativa en la asamblea general, que no podrá ser superior en ningún caso al 25% de los votos presentes y representados en la asamblea general.

En ningún caso existirá voto dirimente o de calidad.

7. En caso de disolución y liquidación de una cooperativa de segundo grado, los fondos obligatorios se transferirán al fondo de la misma naturaleza de cada una de las sociedades que la constituyen, distribuyéndose el resto del haber líquido resultante entre las personas socias, todo ello en proporción al importe del retorno percibido en los últimos cinco años o, en su defecto, desde su constitución. En caso de que no se hubiesen percibido retornos, se distribuirá en proporción al volumen de actividad cooperativizada desarrollada por cada persona socia con la cooperativa o, en su defecto, al número de personas socias de cada entidad agrupada en la cooperativa.

Los retornos que percibiesen las cooperativas socias de las de segundo grado, así como los intereses devengados por sus aportaciones al capital social, no tendrán el carácter de beneficios extracooperativos.

8. Las cooperativas de segundo grado podrán transformarse en cooperativas de primer grado, quedando absorbidas las cooperativas socias mediante el procedimiento establecido en la presente Ley para la transformación y fusión por absorción.

Las cooperativas socias, así como las personas socias de las mismas, disconformes con los acuerdos de transformación y absorción podrán separarse mediante escrito dirigido al consejo rector de las cooperativas de segundo grado o primer grado, según proceda, en el plazo de un mes, a contar a partir de la fecha de publicación del anuncio de transformación y absorción.

9. En lo no previsto en esta sección, las cooperativas de segundo grado se regirán por la regulación de carácter general establecida en la presente Ley en todo aquello que resultase de aplicación.

10. Las cooperativas de segundo grado que estén conformadas exclusivamente por cooperativas de la misma clase podrán calificarse como cooperativa de segundo grado de la clase que corresponda a aquellas, con todos los efectos inherentes a ello, y, entre otros, que las operaciones de servicios y entregas con sus socios se valorarán al precio real de la liquidación.

CAPÍTULO III

Otras formas de colaboración económica

Artículo 131. *Formas de colaboración económica.*

1. Las sociedades cooperativas de primer y segundo grado podrán constituir y participar, junto con otras personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, en sociedades, asociaciones, agrupaciones empresariales y consorcios y contraer cualquier otro vínculo societario, para facilitar o garantizar las actividades que desarrollen para la consecución de su objeto social o para fines concretos y determinados.

2. Los excedentes, beneficios o intereses obtenidos por las cooperativas por las participaciones o inversiones realizadas en los supuestos a que se refiere el apartado anterior se destinarán como mínimo en un 50 por 100 al Fondo de Reserva Obligatorio y en un 25 por 100 a dotación de capital social, debidamente acreditado a cada socio en función de su participación en las actividades cooperativas.

TÍTULO IV

De las asociaciones y representación cooperativa

CAPÍTULO I

Del asociacionismo y fomento cooperativo

Artículo 132. *Principios generales.*

1. Para la defensa y promoción de sus intereses en cuanto a sociedades cooperativas, estas podrán asociarse libre y voluntariamente en uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas.

2. Las cooperativas, sus uniones, federaciones y confederaciones, así como el Consejo Gallego de Cooperativas, integran el movimiento cooperativo de la Comunidad Autónoma de Galicia.

3. Los poderes públicos de la Comunidad Autónoma de Galicia adoptarán las medidas necesarias para fomentar el asociacionismo de las entidades cooperativas y las relaciones de intercooperación, con la colaboración y asistencia del Consejo Gallego de Cooperativas.

Artículo 133. *Uniones, federaciones y confederaciones.*

1. Las uniones de cooperativas estarán constituidas, como mínimo, por cinco sociedades cooperativas gallegas, pudiendo formar parte de las mismas las sociedades agrarias de transformación.

2. Dos o más uniones podrán constituir federaciones de cooperativas.

3. Sólo podrán incluir en su denominación una referencia a un determinado ámbito geográfico aquellas uniones o federaciones que acrediten asociar, directamente o a través de las entidades asociadas a las mismas, al menos el 25 por 100 de las cooperativas registradas en la zona geográfica correspondiente.

4. Dos o más federaciones de cooperativas podrán constituir confederaciones.

Sólo cuando una confederación agrupe al menos el 60 por 100 de las uniones y federaciones de cooperativas de Galicia, y cuando entre todas ellas agrupen, a su vez, más del 30 por 100 de las cooperativas registradas en la Comunidad Autónoma y con actividad económica acreditada, podrá denominarse confederación de cooperativas de Galicia.

5. Ninguna cooperativa podrá pertenecer a más de una unión, ni esta a más de una federación, no pudiendo ninguna federación pertenecer a más de una confederación, en todos los casos de las regidas por la presente Ley.

Artículo 134. *Normas comunes: Uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas.*

1. Corresponde a las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas:

a) Representar a los miembros que asocien, de acuerdo con lo que establezcan sus Estatutos.

b) Organizar, facilitar y financiar servicios de asesoramiento, de verificación de cuentas y de asistencia jurídica y técnica, así como aquellos otros servicios que sean convenientes o necesarios para sus miembros.

c) Fomentar la promoción y la formación cooperativa.

d) Realizar mediaciones y conciliaciones.

e) Ejercer cualquier actividad de naturaleza análoga.

2. Las uniones, federaciones y confederaciones constituidas al amparo de la presente ley, para adquirir la personalidad jurídica y plena capacidad de obrar, habrán de depositar por medio de sus personas promotoras en el Registro de Cooperativas de Galicia escritura pública que deberá contener:

a) La relación de las entidades promotoras, con sus datos identificativos.

b) La certificación del acuerdo de asociación de, al menos, el órgano de administración de cada una de ellas.

c) La composición de los órganos de representación y gobierno de la entidad.

d) El certificado de la Sección Central del Registro de Cooperativas de la Administración general del Estado de que no existe otra entidad con idéntica denominación.

e) Los estatutos, que contendrán como mínimo:

1.º La denominación, que habrá de incluir, según proceda, los términos «unión de cooperativas», «federación de cooperativas» o «confederación de cooperativas», o sus abreviaturas «u. de coop.», «f. de coop.» o «c. de coop».

2.º El domicilio y ámbito territorial y funcional de actuación de la entidad.

3.º Los órganos sociales, que serán como mínimo la asamblea general y los de representación, gobierno y administración, con la regulación de su funcionamiento y del régimen de provisión electiva de sus cargos.

4.º Los requisitos y procedimientos para la adquisición y pérdida de la condición de persona asociada, así como el régimen de modificación de estatutos y de fusión y disolución de la entidad.

5.º El régimen económico de la entidad, con el establecimiento del carácter, origen y destino de los recursos.

6.º La regulación del derecho de voto, con el establecimiento de limitaciones al voto plural.

El Registro de Cooperativas de Galicia dispondrá, en el plazo de treinta días, la publicidad del depósito o el requerimiento a sus personas promotoras, por una sola vez, para que en el plazo de otros treinta días subsanen los defectos observados. Transcurrido este plazo, el Registro dispondrá la publicidad o rechazará el depósito mediante resolución exclusivamente fundada en la carencia de alguno de los requisitos mínimos a que se refiere el presente capítulo.

La publicidad del depósito se realizará en el “Diario Oficial de Galicia”.

La entidad adquirirá personalidad jurídica y plena capacidad de obrar transcurridos treinta días hábiles desde que solicitó el depósito sin que el Registro de Cooperativas de Galicia hubiera formulado reparos o rechazado el depósito.

La modificación de los estatutos de las asociaciones cooperativas ya constituidas se ajustará al mismo procedimiento regulado en este número.

3. Las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas habrán de comunicar al Registro de Cooperativas de Galicia, en el plazo de un mes desde que se produzca el hecho, las altas y bajas de sus personas socias directas, acompañando, en los casos de alta, certificación del acuerdo de asociarse.

4. La Asamblea general estará formada por las entidades directamente asociadas y, en su caso, por las uniones o federaciones que la integran.

5. El órgano de administración presentará para la aprobación de la Asamblea general los estados financieros del ejercicio, el balance y la liquidación del presupuesto y el proyecto de presupuesto del ejercicio siguiente, además del informe de gestión.

6. Serán de aplicación a las asociaciones cooperativas, en lo que proceda de acuerdo con su naturaleza, las disposiciones establecidas en la presente Ley para las sociedades cooperativas.

CAPÍTULO II

Del Consejo Gallego de Cooperativas

Artículo 135. *Naturaleza y funciones.*

1. El Consejo Gallego de Cooperativas es el máximo órgano de promoción y difusión del cooperativismo en la Comunidad Autónoma, con funciones, además, de carácter consultivo y asesor de las administraciones públicas gallegas en aquellos temas que afecten al cooperativismo, velando en todo momento por el cumplimiento de los principios cooperativos, la adecuada aplicación de la presente Ley y el respeto de las reglas de una gestión correcta y democrática de las cooperativas de Galicia, ello sin perjuicio de las funciones inspectoras que corresponden a la administración.

Este órgano gozará de plena capacidad de obrar para el ejercicio de las funciones previstas en la presente Ley y en sus normas de desarrollo, reconociéndosele la autonomía suficiente para la ejecución de las mismas y quedando adscrito a la Consellería competente en materia de trabajo.

2. Corresponden al Consejo Gallego de Cooperativas las siguientes funciones:

a) Facilitar y colaborar en la investigación, planificación y ejecución de los programas de desarrollo y fomento del cooperativismo, prestando un especial interés por los programas de la Unión Europea, así como promover la educación y formación cooperativa.

b) Elaborar propuestas y dictámenes en relación con las cuestiones que afecten al cooperativismo.

c) Realizar estudios e impulsar las acciones encaminadas a facilitar la intercooperación.

d) Emitir informe, con carácter preceptivo, sobre los proyectos de disposiciones legales y reglamentarias y demás normas que afecten directamente a las cooperativas o a sus organizaciones, así como procurar su difusión.

e) Contribuir al perfeccionamiento del régimen legal e institucional del ordenamiento socioeconómico de la Comunidad Autónoma de Galicia.

f) Conciliar y ejercer el arbitraje en las cuestiones litigiosas que se planteen entre cooperativas, entre estas y sus socios, o en el seno de las mismas entre sus socios, cuando ambas partes lo soliciten o bien estén obligadas a ello en razón a lo establecido en sus Estatutos.

g) Promover la educación y formación cooperativa en los distintos niveles del sistema educativo general.

h) Ejercer todas las acciones que resulten necesarias para percibir los fondos irrepartibles, así como el remanente del haber líquido social de las cooperativas.

i) Percibir, planificar y gestionar mediante un programa específico los fondos de formación y promoción en los supuestos previstos en la presente Ley.

j) Todas aquellas funciones que le vengan determinadas por la presente Ley o por sus normas de desarrollo.

3. Para el cumplimiento de sus fines, el Consejo Gallego de Cooperativas podrá participar en los organismos e instituciones que contribuyan al desarrollo socioeconómico de Galicia, así como en aquellos otros que puedan corresponderle.

Artículo 136. *Composición.*

1. El Consejo Gallego de Cooperativas estará integrado mayoritariamente por las entidades representativas de las cooperativas y, además, por representantes de la Xunta de Galicia, los ayuntamientos y las universidades de la Comunidad Autónoma, formando un órgano de carácter colegiado.

El número respectivo de representantes se determinará reglamentariamente. El número de representantes del cooperativismo no será inferior al resto de miembros que integran el consejo.

El presidente o presidenta del Consejo Gallego de Cooperativas será el consejero o consejera competente en materia de trabajo.

2. La representación de las cooperativas se realizará a través de las uniones, federaciones o confederaciones en que aquellas se integren, en función de la representación que tengan según los datos que obren en el Registro de Cooperativas de Galicia.

No obstante lo previsto en el párrafo anterior, las cooperativas de crédito que no alcancen el número suficiente para la constitución de una unión de las reguladas en la presente ley, dado su especial objeto y finalidad así como su sujeción a la normativa específica, podrán contar con una persona que las represente en el Consejo.

Una de estas personas representantes ejercerá el cargo de vicepresidente o vicepresidenta.

3. La estructura, composición y funciones de los órganos del consejo, el sistema de elecciones y las atribuciones se determinarán reglamentariamente.

4. La composición y organización del Consejo Gallego de Cooperativas, así como las de sus órganos, se hará procurando alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres en su composición total.

TÍTULO V

De la administración pública y las cooperativas

Artículo 137. *Principios generales.*

1. La Xunta de Galicia reconoce de interés social la promoción y el desarrollo de las sociedades cooperativas y de sus estructuras de integración económica y representativa, garantizándose su libertad y autonomía.

En este marco, realizará una política de fomento del movimiento cooperativo y adoptará las medidas necesarias para promover la constitución y el desarrollo de cooperativas, de

forma que puedan cumplir sus objetivos económicos y sociales, de acuerdo con los principios cooperativos informadores de la presente Ley.

2. La correspondiente actuación se llevará a cabo a través de la Consellería competente en materia de trabajo, a la que se dotará de recursos y servicios necesarios para el cumplimiento de sus funciones, sin perjuicio de las competencias de otras Consellerías en función de la actividad empresarial que desarrollen las cooperativas para el cumplimiento de su objeto social.

3. La Administración local, en el ámbito de sus competencias, procurará considerar dentro de sus planes o programas de actuación la promoción y el desarrollo de las sociedades cooperativas.

Artículo 138. *Inspección de las cooperativas.*

Corresponde a la Consellería competente en materia de trabajo la potestad de la función inspectora en relación con el cumplimiento de la presente Ley.

La función inspectora sobre el cumplimiento de la legislación cooperativa, así como de su desarrollo estatutario según lo previsto en la presente Ley, se ejercerá por dicha Consellería a través de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, sin perjuicio de las funciones inspectoras que correspondan a otras Consellerías en función de la legislación específica aplicable.

Esta función se realizará preferentemente con carácter preventivo, para contribuir al mejor cumplimiento de la legislación cooperativa. Los inspectores prestarán su asesoramiento para evitar que las cooperativas incurran en infracción, pudiendo advertir y aconsejar en lugar de iniciar un procedimiento sancionador.

Artículo 139. *Infracciones y sanciones.*

1. Las sociedades cooperativas son sujetos responsables de las acciones y omisiones contrarias a la Ley y a los estatutos, con independencia de la responsabilidad de los miembros de sus órganos sociales en cuanto les sean imputables con carácter solidario o personal, bien de forma directa o porque pudiera venir exigida a través de derivación de responsabilidad.

2.1 Son infracciones muy graves:

a) Utilizar la sociedad cooperativa para encubrir finalidades ajenas a estas entidades, a la clase en que se encuadren o a su objeto social.

b) No someter las cuentas anuales a auditoría externa en los supuestos contemplados en las normas legales y en los estatutos.

c) No destinar a los fondos sociales obligatorios los porcentajes mínimos establecidos por la presente Ley, por los estatutos o por acuerdo de la asamblea general.

d) Acreditar retornos cooperativos a quien no tenga la condición de persona socia, o por causas distintas a las actividades cooperativizadas realizadas por la persona socia.

e) Repartir los fondos sociales obligatorios y los voluntarios con carácter de irrepartibles, así como, en su caso, el haber líquido social.

f) Imputar las pérdidas contradiciendo lo establecido en la presente Ley o en los estatutos.

g) Exceder los límites legales en la contratación de personal asalariado y en general superar los porcentajes máximos en las operaciones con terceras personas.

h) Fijar o acreditar un tipo de interés por las aportaciones al capital social superior o inferior al legal o estatutariamente establecido.

i) Aplicar los excedentes vulnerando lo previsto en la presente Ley.

j) Superar la proporción que se fije, de acuerdo con lo previsto en el número 5 del artículo 10 de la presente Ley, para las cooperativas con sección de crédito.

2.2 Son infracciones graves:

a) Transgredir los derechos de las personas socias y en particular en materia de información, como electoras y elegibles para los cargos de los órganos sociales, a participar con voz y voto en la asamblea general y en la actividad empresarial que desarrolla la cooperativa sin ninguna discriminación.

b) No convocar en tiempo y forma la asamblea general ordinaria y la asamblea general extraordinaria, cuando procediese.

c) No renovar o cubrir los cargos de los órganos sociales cuando correspondiese por imperativo legal o estatutario.

d) No depositar en el registro de cooperativas los documentos exigidos por la presente Ley y sus normas de desarrollo.

e) No formalizar y no presentar en el registro de cooperativas, para su inscripción, los acuerdos inscribibles.

f) No llevar en orden y por un tiempo que exceda de tres meses a partir del último asiento la documentación social y contable obligatoria.

g) Transgredir los derechos del personal asalariado contemplados en la normativa cooperativa y en los estatutos sociales, así como incumplir las normas establecidas sobre participación de este personal en el consejo rector o en los excedentes disponibles.

h) No aplicar el Fondo de Formación y Promoción Cooperativa a sus fines específicos.

2.3 Son infracciones leves:

a) Omitir el dictamen del letrado o letrada asesora, cuando fuese preceptivo, en aquellos documentos exigidos por la presente Ley cuando hayan de elevarse al registro de cooperativas.

b) Retrasarse en la presentación o depósito en el registro de cooperativas de los documentos exigidos por la presente Ley.

c) No acreditar a las personas socias sus aportaciones al capital social en la forma prevista en la presente Ley.

d) No formular el órgano de intervención, cuando procediese, su informe sobre las cuentas anuales, en los plazos establecidos.

e) Incumplir las obligaciones impuestas por el artículo 24.1 del Código de comercio para los empresarios o empresarias individuales, sociedades y entidades sujetas a inscripción obligatoria en el Registro Mercantil.

f) Cualesquiera otras que afecten a obligaciones de carácter formal o documental exigidas en la legislación cooperativa y que no estén tipificadas en este artículo.

3. Las infracciones se graduarán a los efectos de su correspondiente sanción en grado mínimo, medio y máximo, en función de la negligencia e intencionalidad, falsedad, incumplimiento de las advertencias previas y requerimientos de la inspección, número de socios afectados, perjuicio causado, repercusión social y dimensión de la cooperativa.

Cuando no se estimase relevante a estos efectos ninguna de las circunstancias anteriormente señaladas, la sanción se impondrá en el grado mínimo en su cuantía inferior.

3.1 Las infracciones leves se sancionarán con multa de 150 a 600 euros; las graves, con multa de 601 a 6.000 euros; y las muy graves, con multa de 6.001 a 30.000 euros o con la descalificación de la cooperativa.

3.2 Las sanciones podrán imponerse en los grados de mínimo, medio y máximo.

Las faltas leves se sancionarán con multa, en su grado mínimo, de 150 a 300 euros; en su grado medio, de 301 a 450 euros; y en su grado máximo, de 451 a 600 euros.

Las faltas graves se sancionarán con multa, en su grado mínimo, de 601 a 1.500 euros; en su grado medio, de 1.501 a 3.000 euros; y en su grado máximo, de 3.001 a 6.000 euros.

Las faltas muy graves se sancionarán con multa, en su grado mínimo, de 6.001 a 12.000 euros; en su grado medio, de 12.001 a 18.000 euros; y en su grado máximo, de 18.001 a 30.000 euros.

3.3 Si se apreciase reincidencia, se aplicará el doble de la sanción económica correspondiente. Existe reincidencia cuando se comete una infracción del mismo tipo y calificación que la que motivó una sanción anterior en el término de un año desde la comisión de esta; en este supuesto se requerirá que la resolución sancionadora haya adquirido firmeza.

4. Las infracciones reguladas en este artículo prescribirán a los doce meses desde que la administración pública hubiese tenido conocimiento de su comisión y, en todo caso, al año las que tengan carácter de leves, a los dos años las graves y a los tres años las muy graves, a contar a partir de la fecha en la que se hayan producido.

5. El conocimiento de las infracciones y la imposición de sanciones corresponde a la consejería competente en materia de trabajo, en virtud de acta levantada por la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, y mediante la tramitación del correspondiente expediente, de conformidad con las siguientes normas de competencia para su imposición:

a) Personas titulares de las jefaturas territoriales de la consejería competente en materia de trabajo, hasta 6.000 euros.
b) Director o directora general competente en materia de trabajo, hasta 18.000 euros.
c) Consejero o consejera competente en materia de trabajo, hasta 30.000 euros.

6. En la tramitación de los expedientes sancionadores resultará de aplicación la normativa específica en materia de infracciones y sanciones en el orden social.

Artículo 140. *Intervención temporal de las cooperativas y otras medidas.*

(Derogado)

Artículo 141. *Descalificación de la cooperativa.*

1. El consejero o consejera competente en materia de trabajo podrá acordar la descalificación de la cooperativa cuando concurriese alguna de las siguientes causas:

a) Las señaladas en el artículo 86 de la presente Ley, a excepción de las contempladas en sus letras a), b) y f).
b) La comisión de cualquier infracción calificada como muy grave cuando pudiera provocar importantes perjuicios económicos o sociales.
c) La pérdida o el incumplimiento de los requisitos necesarios para la calificación de la sociedad como cooperativa.

2. El procedimiento se ajustará a la normativa específica en materia de infracciones y sanciones en el orden social y a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común, con las siguientes salvedades:

a) Habrá de emitir informe preceptivo el Consejo Gallego de Cooperativas, en el plazo de un mes, transcurrido el cual se dará por emitido en sentido favorable. En los supuestos de que la medida afectase a cooperativas de crédito o seguros, será preceptivo el informe de la consejería competente en materia de política financiera.
b) En el trámite de audiencia comparecerá el órgano de administración o, en su defecto, las personas socias, en número no inferior a dos. Cuando no se produzca dicha comparecencia, el trámite se cumplirá mediante la correspondiente publicación en el Diario Oficial de Galicia.
c) La resolución administrativa será revisable ante la jurisdicción competente, no siendo ejecutiva en tanto no recayese sentencia firme y definitiva.

3. Una vez que la descalificación haya adquirido carácter de firmeza, surtirá efectos registrales de oficio, implicando la disolución de la cooperativa.
4. Transcurridos dos meses desde la disolución sin que se hubiese efectuado el nombramiento de liquidadores o liquidadoras o no se hubiese aceptado el cargo, los administradores o administradoras y los interventores o interventoras deberán, y cualquier persona socia podrá, solicitar del Consejo Gallego de Cooperativas el nombramiento de liquidadores o liquidadoras, que podrá recaer en personas no socias de la cooperativa. Transcurrido dicho plazo, la consejería competente en materia de trabajo podrá instar, así mismo, dicho nombramiento.

Artículo 142. *Medidas de fomento.*

1. Las cooperativas, independientemente de su calificación fiscal, tendrán la condición de mayoristas, por lo que les serán de aplicación los precios o tarifas correspondientes, pudiendo detallar como minoristas en la distribución o venta.
2. No tendrán la consideración de ventas, resultando como operaciones societarias internas, las entregas de bienes y prestaciones de servicios que realicen las cooperativas a

sus socios, ya sean producidos por las mismas o adquiridos a terceros para el cumplimiento de sus fines sociales.

3. Las cooperativas que concentren sus empresas mediante cualquiera de las figuras jurídicas reconocidas legalmente, así como otras formas de colaboración económica, gozarán de todos los beneficios otorgados en la legislación aplicable sobre agrupación y concentración de empresas.

4. Las cooperativas tendrán derecho preferente en los casos de empate en los concursos y subastas en que participen, convocados por las Administraciones públicas gallegas y entes dependientes de las mismas, para la realización de obras, servicios y suministros.

5. **(Derogado)**

6. La Consellería competente en materia de economía y hacienda podrá adoptar las medidas oportunas para que los títulos y valores emitidos por sociedades cooperativas a fin de atender su objeto social sean calificados como aptos a los efectos de cubrir el coeficiente de inversión obligatoria de las cajas de ahorros, de acuerdo con las disposiciones que les sean de aplicación. A estos efectos, se destinará, como mínimo, el porcentaje que determine esta Consellería del total del fondo de las cajas de ahorros ocupado en inversiones obligatorias calificadas por la citada Consellería.

Disposición adicional primera.

En los plazos señalados en la presente Ley por días, el cómputo se hará en días hábiles.

Cuando los plazos se fijen por meses o años, regirá lo dispuesto en el Código Civil.

Cuando el último día del plazo sea inhábil, este se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

Disposición adicional segunda.

La cuantía de las sanciones establecidas en el artículo 139 de la presente Ley podrá ser actualizada periódicamente por la Xunta de Galicia a propuesta del Conselleiro competente en materia de trabajo, teniendo en cuenta la variación de los índices de precios al consumo.

Disposición adicional tercera.

Resultarán de aplicación a las entidades reguladas por la presente Ley los beneficios fiscales, arancelarios y de cualquier otra índole establecidos en la legislación cooperativa estatal en todo lo que no se oponga a la presente Ley.

Disposición adicional cuarta. *Cooperativas sin ánimo de lucro.*

1. La Xunta de Galicia podrá calificar como sociedades cooperativas sin ánimo de lucro las que por su objeto, actividad y criterios económicos de funcionamiento acrediten su función social. Se entenderá que acreditan dicha función las cooperativas que tuvieran por objeto la mejora de la calidad y condición de la vida de la persona, considerada de forma individual y colectiva.

2. En todo caso, se consideran como tales las que se dediquen principalmente a la prestación y gestión de servicios sociales, educativos, culturales, artísticos, deportivos o de tiempo libre y otros de interés colectivo o de titularidad pública, la integración laboral de las personas que sufran cualquier clase de exclusión social u otras actividades que tuvieran por finalidad conseguir la superación de la situación de marginación social de cualquier tipo.

3. Para que una cooperativa sea calificada como sin ánimo de lucro habrá de contemplar en sus estatutos expresamente lo siguiente:

a) Que los resultados positivos que se produjesen en un ejercicio económico no podrán ser distribuidos entre las personas socias, destinándose los excedentes disponibles al Fondo de Reserva Obligatorio.

b) Las aportaciones de las personas socias al capital social, tanto obligatorias como voluntarias, no podrán devengar un interés superior al interés legal del dinero, sin perjuicio de la posible actualización de las mismas.

c) El carácter gratuito del desempeño de los cargos del consejo rector, sin perjuicio de las compensaciones económicas procedentes por los gastos en que pudieran incurrir los miembros del consejo en el desempeño de sus funciones.

d) Las retribuciones de las personas socias trabajadoras o, en su caso, de las personas socias de trabajo y del personal trabajador por cuenta ajena no podrán superar el 150% de las retribuciones que, en función de la actividad y categoría profesional, estableciese el convenio colectivo de aplicación al personal asalariado del sector.

4. La transgresión de las determinaciones estatutarias establecidas en el número anterior conllevará la pérdida de la calificación como cooperativa sin ánimo de lucro.

5. Las cooperativas que sean calificadas como sin ánimo de lucro y cumpliesen con lo dispuesto en este artículo serán consideradas por las administraciones públicas de la Comunidad Autónoma de Galicia como entidades sin ánimo de lucro a todos los efectos.

6. La solicitud para el reconocimiento de su condición como cooperativa sin ánimo de lucro habrá de resolverse por la autoridad de que depende el registro de cooperativas competente para la inscripción de la cooperativa, tramitándose a través del procedimiento de calificación e inscripción de la escritura de modificación estatutaria, en su caso.

Cuando la solicitud de reconocimiento no estuviera asociada a la constitución de la cooperativa o a una modificación estatutaria, se tramitará con arreglo a las normas del procedimiento administrativo común, resolviéndose en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá desestimada si no hubiera recaído resolución expresa.

Disposición adicional quinta. *Cooperativas mixtas de trabajo asociado.*

Objeto y normas de aplicación.

1. Son cooperativas mixtas de trabajo asociado aquellas en las que existen cooperativistas cuyo derecho de voto en la asamblea general podrá determinarse, de modo exclusivo o preferente, en función del capital aportado en las condiciones establecidas estatutariamente, que estará representado por medio de títulos o anotaciones en cuenta y que se denominarán partes sociales con voto.

El objeto de estas cooperativas es coadyuvar a la captación de capital de terceros en los proyectos cooperativos, salvando al máximo posible las características que son propias de las sociedades cooperativas. Es una figura excepcional, dándole un tratamiento singular y específico, orientado a procurar un acceso efectivo del personal asalariado a la propiedad de los medios de producción.

2. En estas cooperativas se permite el voto plural ponderado, debiéndose contemplar y regular en los estatutos de la cooperativa para los diferentes colectivos sociales, no siendo de aplicación los límites al derecho de voto plural establecidos en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 36 de la presente Ley, si bien el derecho de voto en la asamblea general respetará la siguiente distribución:

a) Las personas socias de capital no podrán superar un tercio de los votos sociales.

b) Las cooperativas, las sociedades controladas por estas o las entidades públicas no podrán superar un tercio de los votos sociales.

c) Las personas socias trabajadoras no podrán tener un porcentaje inferior a un tercio de los votos sociales.

d) Las personas socias contempladas en los apartados b) y c) no tendrán en ningún caso menos del 51% de los votos sociales de la cooperativa, siendo las personas socias trabajadoras la mayoría de este colectivo.

e) La participación en los órganos sociales habrá de respetar los límites porcentuales indicados en los apartados anteriores.

3. En caso de las partes sociales con voto, tanto los derechos y obligaciones de sus titulares como el régimen de las aportaciones se regularán por los estatutos y, supletoriamente, por lo dispuesto en la legislación de sociedades de capital para las acciones en las anónimas. Las personas socias a que se refiere la letra c) del número anterior de este artículo tendrán un derecho de preferencia estatutariamente sobre dichas partes sociales con voto.

4. La participación de cada uno de los grupos de cooperativistas en los resultados anuales a distribuir, sean positivos o negativos, se determinará en proporción al porcentaje de votos que cada uno de los dos colectivos ostentase, según lo previsto en el número 2.

Los excedentes imputables a los poseedores o poseedoras de partes sociales con voto se distribuirán entre ellos en proporción al capital desembolsado. Los excedentes imputables a las personas socias trabajadoras se distribuirán entre estas según los criterios generales definidos en la presente Ley, y para las personas socias contempladas en la letra b) del número 2 de este artículo, según lo dispuesto en los estatutos sociales.

5. La validez de cualquier modificación autorreguladora que afecte a los derechos y obligaciones de alguno de los colectivos de cooperativistas requerirá el consentimiento mayoritario del grupo correspondiente, que podrá obtenerse mediante votación separada en la asamblea general.

6. En cuanto a la dotación de fondos obligatorios y su disponibilidad, se estará a lo dispuesto, con carácter general, en la presente Ley.

7. Las personas socias relacionadas en la letra b) del número 2 de este artículo tendrán la consideración de personas socias colaboradoras, no resultando de aplicación a las cooperativas mixtas lo dispuesto en el artículo 29.3 de la Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de cooperativas de Galicia, pudiendo, en consecuencia, desarrollar las personas socias colaboradoras actividades cooperativizadas en competencia con las que desarrollase la sociedad cooperativa mixta de la que sean colaboradoras, si bien habrán de ser regulados en los estatutos sociales tanto sus derechos como sus obligaciones.

Disposición adicional sexta. *En relación con la disposición adicional tercera de la Ley 2/2007, de 28 de marzo, de trabajo en igualdad de las mujeres de Galicia.*

Con el objetivo de la observancia y procura del principio de igualdad entre hombres y mujeres:

1.º La Xunta de Galicia y las cooperativas fomentarán la erradicación en el ámbito de las sociedades cooperativas gallegas de la discriminación vertical y horizontal entre hombres y mujeres.

2.º La Xunta de Galicia favorecerá el desarrollo de medidas que supongan ventajas concretas y/o medidas de compensación de las desventajas sufridas por las mujeres en el ámbito laboral.

3.º Las cooperativas procurarán contemplar en sus estatutos sociales medidas que se referirán al acceso a la condición de socia de trabajo, de socia trabajadora o incluso de asalariada, así como a su promoción profesional y demás aspectos de la situación y condiciones laborales de la persona afectada.

4.º Las cooperativas fomentarán la representación equilibrada de mujeres y hombres en la composición de sus órganos sociales, sean obligatorios o voluntarios.

5.º La Xunta de Galicia y las cooperativas adoptarán medidas dirigidas a la plena integración laboral y social de las mujeres víctimas de violencia de género.

Disposición adicional séptima. *Medidas de fomento y difusión del cooperativismo.*

En relación con el artículo 142 de la Ley 8/1998, de 18 de diciembre, de cooperativas de Galicia, y con el objetivo de establecer medidas de fomento y difusión del cooperativismo, la Xunta de Galicia:

1. Pondrá en marcha acciones de promoción, difusión, desarrollo, formación y fomento del cooperativismo en el marco de su acción política y como fórmula empresarial de creación y mantenimiento de empleo, cohesión territorial y vertebración económica y social de Galicia.

2. Adoptará las medidas necesarias para el fomento de las relaciones entre cooperativas y, en particular, la creación de cooperativas de segundo grado, la fusión de cooperativas, el establecimiento de grupos cooperativos y de conciertos o consorcios, encaminados a su consolidación y al mejor cumplimiento de los principios cooperativos.

3. Con estos objetivos, establecerá líneas de ayuda, siempre que la actuación propuesta fuese favorable al movimiento cooperativo y así lo reconociera el Consejo Gallego de Cooperativas, previamente informado.

4. Remitirá anualmente al Parlamento de Galicia una memoria sobre las actividades realizadas en el campo del cooperativismo en Galicia.

Disposición adicional octava. *Aplicación de la Ley.*

La presente Ley se aplicará a todas las sociedades cooperativas reguladas por esta, quedando sin efecto el contenido de sus escrituras o estatutos en todo lo que se oponga a la misma.

Disposición adicional novena. *Cooperativas juveniles.*

Objeto y normas de aplicación.

1. Son cooperativas juveniles las que tienen por objeto proporcionar empleo y un marco apropiado para el desarrollo profesional a la juventud, mediante la prestación de su trabajo personal produciendo en común bienes y servicios para terceros.

Deberán estar formadas mayoritariamente por personas socias trabajadoras con edades comprendidas entre dieciséis y veintinueve años, salvo en caso de que sean personas con un grado de discapacidad igual o superior al 33 %, en el cual la edad máxima será de treinta y cinco años.

2. Las cooperativas juveniles constituyen una especialidad de las cooperativas de trabajo asociado y asimiladas, o de las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra o de explotación de recursos acuícolas, resultándoles de aplicación la regulación general y específica que corresponda a su clase, con las siguientes particularidades:

a) Completarán la parte obligatoria de su denominación con la palabra "juvenil" de la siguiente forma: "Sociedad Cooperativa Gallega Juvenil" o "S. Coop. Gallega Juvenil".

b) El capital social mínimo necesario para constituirse y funcionar una sociedad cooperativa juvenil será de trescientos euros, debiendo estar totalmente desembolsados desde su constitución.

c) La inscripción de los actos de constitución, modificación de estatutos, disolución, reactivación, liquidación y extinción de las sociedades cooperativas juveniles podrá realizarse en virtud de documentos de carácter privado con los mismos requisitos que los previstos para las escrituras públicas en la presente ley, en lo que resulte procedente. Las firmas que consten en los documentos habrán de estar legitimadas notarialmente o autenticadas por el registro de cooperativas que resulte competente para la inscripción de los referidos actos. Cuando la publicación de los acuerdos referidos a dichos actos resultase preceptiva, se realizará en el Diario Oficial de Galicia, siendo tramitada por el registro de cooperativas competente con carácter gratuito, sin que resulte obligatoria la publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social de la cooperativa.

d) La cooperativa juvenil se constituirá por tiempo determinado fijado estatutariamente y deberá transformarse en cooperativa ordinaria o disolverse transcurridos cinco años desde su inscripción en el Registro de Cooperativas. Transcurrido el plazo de cinco años sin que se hubiera adoptado el acuerdo de transformación en cooperativa ordinaria, la cooperativa juvenil quedará disuelta de pleno derecho y entrará en periodo de liquidación.

e) El acuerdo de transformación en sociedad cooperativa ordinaria deberá ser adoptado por la asamblea general por más de la mitad de los votos válidamente expresados, no siendo computables a estos efectos los votos en blanco ni las abstenciones, y deberá elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro de Cooperativas.

La transformación requiere el cumplimiento de todos los requisitos exigidos legalmente para la constitución de una cooperativa ordinaria de la clase que se trate y se realizará a través del procedimiento previsto en el artículo 74, en cuanto resulte procedente.

f) La reducción del número de personas socias trabajadoras que tengan entre dieciséis y veintinueve años por debajo de la mayoría exigida para la constitución de cooperativas juveniles sin que se restablezca en el plazo de seis meses, y sin que se acuerde la transformación en cooperativa ordinaria, será causa de disolución, aplicándose lo dispuesto en el artículo 86, apartado d), y concordantes de la presente ley.

g) Anualmente deberá someterse a aprobación de la asamblea general un plan de formación profesional individualizado, que alcance a la totalidad de las personas socias y al

que habrán de asignarse los recursos económicos precisos, entre los cuales deberá figurar la dotación total del Fondo de Formación y Promoción Cooperativa».

Disposición adicional décima. *No exigencia de quorum en segunda convocatoria.*

Excepcionalmente, hasta el 31 de diciembre de 2021, y con independencia de la modalidad de realización de la reunión, las asambleas generales de las cooperativas a las que le sea de aplicación la Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de cooperativas de Galicia, quedarán válidamente constituidas en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de cooperativistas presentes o representados, aunque los estatutos no lo hayan establecido.

Disposición adicional decimoprimera. *Plazo para la realización de asambleas generales y prórroga de los nombramientos.*

1. Las asambleas generales de las cooperativas a las que sea de aplicación la Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de cooperativas de Galicia, que debieran tener lugar en una fecha posterior al 14 de marzo de 2020 y que no se pudieron realizar en cumplimiento de las medidas dictadas para hacer frente a la pandemia de la COVID-19, podrán celebrarse con fecha límite del 31 de diciembre de 2021.

2. Aquellos nombramientos para cargos de los órganos sociales de las cooperativas a las que sea de aplicación la Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de cooperativas de Galicia, cuya vigencia haya finalizado después del 14 de marzo de 2020 se entenderán prorrogados hasta el 31 de diciembre de 2021, sin perjuicio de que puedan ser renovados o separados en cualquier momento anterior por el órgano competente.

Disposición transitoria primera.

(Derogada)

Disposición transitoria segunda.

(Derogada)

Disposición transitoria tercera.

En el plazo de tres años, a contar desde la publicación del calendario que se establezca en el Reglamento del Registro de Cooperativas, las cooperativas y sus uniones y federaciones a las que sea de aplicación la presente Ley deberán adaptar sus Estatutos a la misma.

Las referidas entidades que, en el correspondiente plazo, no hubiesen adaptado sus Estatutos y solicitado del Registro de Cooperativas competente su inscripción, quedarán disueltas de pleno derecho y entrarán en período de liquidación, sin perjuicio de la posibilidad prevista en el artículo 88 de la presente Ley.

La adaptación de los Estatutos se llevará a cabo en la forma establecida en la presente Ley para su modificación, con las siguientes salvedades:

1. No será necesaria la presentación de informe escrito sobre su conveniencia y justificación.

2. Para la aprobación del texto adaptado por la Asamblea general será necesaria una mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados.

3. La escritura pública de modificación de Estatutos deberá contener en todo caso:

a) El texto íntegro de los Estatutos adaptados.

b) La acreditación de que el capital social mínimo fijado estatutariamente está totalmente desembolsado.

Cuando la cooperativa estuviese inscrita en un Registro de Cooperativas distinto al que resulte competente, el Registro correspondiente pasará a ejercer respecto a aquélla todas las funciones registrales desde el momento en que la cooperativa inste ante el mismo la adaptación de sus Estatutos; competencia que alcanzará, incluso, a las inscripciones y demás trámites registrales necesarios para la inscripción de la escritura pública de adaptación.

Disposición transitoria cuarta.

En tanto no entre en vigor el Reglamento del Registro de Cooperativas de Galicia, resultarán de aplicación las disposiciones vigentes hasta la fecha en materia registral.

Disposición transitoria quinta.

Hasta tanto se constituya el Consejo Gallego de Cooperativas, la dirección general competente en materia de trabajo asumirá las siguientes funciones atribuidas al mismo:

1. Nombrar liquidadores en el supuesto previsto en el artículo 89 de la presente Ley.
2. Percibir el Fondo de Formación y Promoción, así como los demás fondos irrepartibles y el remanente del haber líquido social o el patrimonio social de las cooperativas en los casos previstos en la presente Ley, que se depositarán en la Caja General de Depósitos de la Comunidad Autónoma a disposición del futuro Consejo Gallego de Cooperativas.

En aquellos supuestos en que la presente Ley establezca la necesidad del previo informe del Consejo Gallego de Cooperativas, se entenderá como no establecido dicho requisito.

Disposición transitoria sexta.

Aquellas cooperativas que a la entrada en vigor de la presente Ley no se encuentren reguladas en la misma deberán adaptar sus Estatutos según lo previsto en la disposición transitoria tercera, adoptando la clase de cooperativa que corresponda de las previstas en el título III de la presente Ley.

Disposición transitoria séptima.

Las sociedades cooperativas que en la fecha de publicación de la presente Ley cuenten con un número de asociados, de los previstos en el capítulo V de la Ley 3/1987, de 2 de abril, General de Cooperativas, superior al establecido como máximo en la presente Ley para los socios colaboradores, dispondrán de un plazo de cinco años a partir de su entrada en vigor para ajustarse al límite establecido en el número 1 del artículo 29 de la presente Ley.

Dicho plazo podrá ampliarse a propuesta de la Consellería competente en materia de trabajo.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango contradigan o se opongan a lo establecido en la presente Ley dentro de su ámbito de aplicación, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria cuarta.

Disposición final primera.

La presente Ley entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

Disposición final segunda.

La Consellería competente en materia de trabajo queda facultada para aclarar e interpretar las normas contenidas en la presente Ley, pudiendo además dictar normas relativas a la petición de datos a las cooperativas a efectos estadísticos.

Disposición final tercera.

Se faculta a la Xunta de Galicia para que en el plazo de dieciocho meses, y a propuesta del Conselleiro competente en materia de trabajo, dicte las normas necesarias para el desarrollo de la presente Ley.

Igualmente, se le autoriza para que, por el mismo procedimiento, dicte todas aquellas disposiciones que resultasen convenientes para la aplicación de la misma.

§ 22

Decreto 430/2001, de 18 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas de Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 31, de 12 de febrero de 2002
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOG-g-2002-90252

En virtud de la competencia exclusiva en materia de cooperativas, con fecha de 18 de diciembre de 1998, fue aprobada la Ley 5/1998, de cooperativas de Galicia, que desarrolla la previsión constitucional de fomento de las sociedades cooperativas a través de una legislación adecuada.

Reconoce esta ley el carácter empresarial de las cooperativas, tratando de potenciar su intervención competitiva en el mercado a través de distintos mecanismos, entre los que se encuentra como objetivo declarado, la dotación de una regulación propia, avanzada, flexible y con voluntad de estabilidad, que recoja las inquietudes de estas entidades.

Con estas premisas se creó el Registro de Cooperativas de Galicia, como elemento aglutinador y continuador del servicio prestado por las secciones del Registro de Cooperativas de la Xunta de Galicia, perfeccionándose su eficacia definida por los principios de publicidad material y formal, legalidad, legitimación, prioridad y tracto sucesivo.

En esta línea, se potenciaron sus funciones incorporando la facultad de legalización de libros sociales y de recepción del depósito de cuentas anuales, entre otras, prestando especial atención a la necesidad de coordinación registral, al tiempo que se prevé la figura de encargado del registro.

La citada ley, en su título II, establece las características, organización y competencias de este registro, asignándole sus funciones a los distintos niveles y determinando otros aspectos básicos de su funcionamiento. Contempla, asimismo, el necesario desarrollo reglamentario que concrete su organización y funcionamiento, así como aquellos aspectos necesarios para la plena efectivización de las previsiones legales, y, en su disposición final tercera, faculta a la Xunta de Galicia para que, en el plazo de dieciocho meses y a propuesta del conselleiro competente en materia de trabajo, dicte las normas para su desarrrollo.

En sintonía con la necesidad de completar el marco normativo específico para las cooperativas gallegas, el reglamento que se aprueba como anexo a este decreto, configura el registro como un instrumento para la prestación de un servicio público que resulta necesario tanto para las propias cooperativas, como para terceros e interesados en general, respetando el marco legal en el que se inserta y el mandato expreso de su potenciación.

El carácter empresarial de las sociedades cooperativas, su operatividad en el mismo mercado que las sociedades mercantiles tradicionales, obligan a su equiparación en los aspectos referidos al régimen de garantías, reforzando su seguridad jurídica en el tráfico mercantil, con el objeto de potenciar su intervención competitiva en los distintos mercados. Se evidencia, por lo tanto, la necesidad de confluencia con la práctica consolidada del

Registro Mercantil, de cara a una necesaria homologación de contenidos, en la línea apuntada por el legislador.

El reglamento aborda la necesidad de compatibilizar esta homologación, dado el carácter jurídico del Registro de Cooperativas de Galicia y su adscripción a una estructura administrativa típica, combinando las perspectivas de las distintas normativas que confluyen en la actuación registral, especialmente las referidas a la regulación cooperativa, administrativa y mercantil, de forma que permitan la necesaria aplicación de sus aspectos substantivos.

Se procura, asimismo la creación de un ámbito de actuación propio del Registro de Cooperativas de Galicia, dentro de la Administración autonómica, para dotarlo de una mayor eficacia dadas sus peculiares características y su especialidad funcional.

Se estructura el reglamento en diez capítulos, con ciento ocho artículos, dos disposiciones adicionales, siete transitorias y cuatro finales.

El capítulo I contiene las disposiciones generales relativas a la organización, competencias y funciones del registro, explicitando su objetivo y naturaleza jurídica.

El Registro de Cooperativas de Galicia, se adscribe a la consellería competente en materia de trabajo, actualmente la Consellería de Justicia, Interior y Relaciones Laborales, estructurándose en un Registro Central dependiente de la dirección general competente en esta materia, actualmente la Dirección General de Relaciones Laborales, y en los correspondientes registros provinciales adscritos a cada una de las delegaciones de la consellería.

Se concreta la competencia de cada uno de los registros en función del ámbito territorial de las cooperativas, explicitando que el Registro Central, también resulta competente sobre las cooperativas de ámbito superior al de una provincia, que realicen principal y mayoritariamente su actividad cooperativizada con sus socios dentro del territorio de la Comunidad Autónoma, reflejando, en este punto, el necesario ajuste a las modificaciones operadas en el ámbito de la normativa estatal a través de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas.

Se completan estas disposiciones generales con la definición de funciones de los registros, con la necesaria referencia a su régimen de funcionamiento y al carácter obligatorio de su inscripción, así como con la determinación del régimen competencial del encargado del registro y los requisitos y circunstancias para su designación.

El capítulo II refleja los tradicionales principios inspiradores de la actuación registral, ya enunciados por la propia ley gallega, perfilándolos y complementándolos en los aspectos necesarios para su aplicación en este ámbito.

Se resalta el carácter público del registro y se indica las formas en las que se realiza la publicidad, previéndose tanto el acceso a copias de los libros, como el acceso por medios informáticos y la tradicional expedición de notas simples, si bien se reserva la certificación como único medio de acreditar el contenido del registro.

Los aspectos referidos a los libros del registro y a los asientos se regulan en los capítulos tercero y cuarto, respectivamente, contemplándose la incorporación de los medios informáticos.

El capítulo quinto regula la calificación y el procedimiento de la inscripción, estableciéndose la obligatoriedad de la calificación para todos los documentos que deban acceder al registro, extendiendo el peculiar sistema de calificación previa a los distintos supuestos de inscripciones constitutivas.

Se regula específicamente la calificación de las denominaciones de las entidades cooperativas, si bien teniendo en cuenta que la competencia para expedir la certificación negativa, sigue ostentándola la Sección Central del Registro de Cooperativas dependiente de la Administración del Estado.

Se simplifica el procedimiento de calificación e inscripción, eliminando los trámites innecesarios y conjugando las características esenciales del procedimiento administrativo y de la práctica registral mercantil. Se regula la emisión de una nota de defectos específica por parte del encargado del registro, a la vista de la cual cabe presentar alegaciones o subsanar los defectos observados.

La inscripción se practicará en virtud de resolución de la autoridad administrativa competente, dictada como resultado de la calificación efectuada por el encargado del

registro y a su propuesta, y contra la misma cabrán los recursos administrativos correspondientes o reclamación previa a la vía judicial civil, en su caso.

En el capítulo sexto se abordan los requisitos exigidos para las inscripciones, tanto constitutivas como declarativas, entrando en el detalle de los títulos y documentos que resultan preceptivos, forma de acreditación y todos aquellos otros aspectos que resultan necesarios para la inscripción de los distintos actos y negocios jurídicos.

Los depósitos e inscripciones especiales referidos tanto a las secciones de crédito como a las asociaciones de cooperativas son objeto de regulación pormenorizada en los capítulos séptimo y octavo, respetando su especial régimen de depósito.

El capítulo noveno cuenta con dos secciones diferenciadas que regulan procedimientos que, por primera vez en Galicia, se van a asumir en el registro propio de las cooperativas; la primera establece lo relativo a la legalización de libros y de nombramiento de expertos independientes, y la segunda regula el depósito de cuentas anuales.

En la legalización de libros se contemplan todas las posibilidades que actualmente se están utilizando, tales como la presentación de libros en blanco encuadernados, la presentación de libros formados por hojas sueltas, y la legalización posterior de libros una vez cumplimentados y encuadernados, previéndose un sistema simplificado de actuación administrativa para dotarla de mayor agilidad. Como excepción a la norma general, la presentación debe hacerse directamente en las dependencias del registro competente, dadas las características del trámite.

Para el nombramiento de auditores y otros expertos independientes a la solicitud de la cooperativa, se establece un canal que debe contar con la decisiva intervención de los colegios profesionales correspondientes y que deberá hacerse efectivo mediante los oportunos convenios de colaboración.

La regulación del depósito de las cuentas de las cooperativas concreta los documentos a depositar y sus características, homologándolas con las fijadas en la normativa mercantil, añadiendo la exigencia específica de presentación simultánea de la certificación acreditativa del número de socios.

Se clarifica la eficacia de este depósito y se potencia su cumplimiento mediante el cierre de la hoja registral de la cooperativa por falta de depósito de cuentas, si bien de forma matizada, dadas las especiales características de estas sociedades.

El décimo y último capítulo refleja la necesaria coordinación de los distintos registros y la incorporación de medios informáticos y de consulta suficientemente ágiles. La preocupación por una adecuada coordinación registral, obliga a definir con detalle las relaciones entre los distintos registros, estableciendo canales de comunicación e instrumentos unificadores de los criterios de calificación.

Las distintas posibilidades para plantear consultas al Registro de Cooperativas de Galicia sobre materias de su competencia, tanto por parte de las cooperativas e interesados en general, como por los encargados de los registros provinciales, junto con su publicación, que se añade a la prevista para las resoluciones de los recursos y reclamaciones, puede convertirse en un elemento de primer orden para conseguir la uniformidad de los criterios de calificación y un alto grado de seguridad jurídica, en la medida en que pueda consolidarse una práctica administrativa de referencia.

El tratamiento informático de datos acumulados se reserva al Registro Central, que gestionará un registro específico de carácter informativo, al que podrá accederse por sistemas de comunicación telemática, y en el que se podrán consultar los datos básicos de las sociedades cooperativas de Galicia.

Las disposiciones adicionales, transitorias y finales, regulan aquellos aspectos de carácter instrumental necesarios tanto para la correcta aplicación del reglamento como para facilitar la puesta en marcha de los nuevos registros.

Se contempla la aplicación del procedimiento administrativo común y de la normativa mercantil e hipotecaria, con carácter supletorio, y se presta especial atención al proceso de adaptación de estatutos previsto en la disposición transitoria tercera de la Ley de Cooperativas de Galicia, publicando el calendario específico de carácter obligatorio y las normas complementarias precisas para la adaptación de los estatutos de las entidades cooperativas a dicha ley.

En su virtud, y a propuesta del conselleiro de Justicia, Interior y Relaciones Laborales, consultado el Consejo Gallego de Cooperativas, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Galicia y previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día dieciocho de diciembre de dos mil uno,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del reglamento.*

Se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas de Galicia que se adjunta como anexo a este decreto.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango contradigan o se opongan a lo establecido en este reglamento dentro de su ámbito de aplicación.

Disposición final.

Este decreto y el Reglamento del Registro de Cooperativas que se adjunta entrará en vigor a los treinta días de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

Santiago de Compostela, dieciocho de diciembre de dos mil uno.

El Conselleiro de Justicia, Interior y Relaciones Laborales,
ANTONIO PILLADO MONTERO

El Presidente,
MANUEL FRAGA IRIBARNE

ANEXO

Reglamento del Registro de Cooperativas de Galicia

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y naturaleza.*

1. El Registro de Cooperativas de Galicia tiene por objeto la inscripción de las sociedades cooperativas gallegas y de sus asociaciones, así como de los actos o negocios jurídicos relativos a las mismas, en los términos establecidos en la Ley de Cooperativas de Galicia y en este reglamento.

En los mismos términos, también le corresponde la legalización de los libros sociales y contables de las referidas entidades, el nombramiento de auditores y otros expertos independientes, el depósito de las cuentas anuales, y la publicidad y el tratamiento estadístico de la información registral, así como llevar a cabo todas aquellas actuaciones que le correspondan, conforme a las disposiciones que las regulen.

2. El Registro de Cooperativas de Galicia tiene naturaleza de registro jurídico, dependiente de la Xunta de Galicia.

Artículo 2. *Organización y competencia.*

1. El Registro de Cooperativas de Galicia, adscrito a la consellería competente en materia de trabajo, se estructura en el Registro Central dependiente de la dirección general competente en esta materia y en los registros provinciales dependientes de las delegaciones provinciales de la referida consellería.

2. El registro central será competente respecto de:

a) Las sociedades cooperativas de ámbito superior al de una provincia, que realicen principal y mayoritariamente su actividad cooperativizada con sus socios dentro del territorio de la Comunidad Autónoma.

b) Las cooperativas de crédito y de seguros.

c) Las cooperativas de segundo grado.
d) Las asociaciones de cooperativas.

3. Los registros provinciales de cooperativas serán competentes respecto de las restantes clases de cooperativas, cuyo ámbito territorial donde desarrollen las actividades cooperativizadas con sus socios no sea superior al de la respectiva provincia.

Artículo 3. *Normas complementarias para determinar la competencia.*

Con objeto de determinar el carácter principal y mayoritario de la actividad cooperativizada, en relación con lo dispuesto en la letra a) del número 2 del artículo anterior, se computará el volumen de operaciones de orden interno cooperativo realizadas por la cooperativa con sus socios durante el último ejercicio económico, en el ámbito geográfico correspondiente. En el caso de cooperativas en constitución se tendrá en cuenta el domicilio social que se fije estatutariamente, así como las previsiones de actividad cooperativizada referidas al primer ejercicio económico.

Artículo 4. *Funciones.*

1. El registro de cooperativas asumirá en los diferentes niveles las siguientes funciones:

a) Calificar, inscribir y certificar los actos o negocios jurídicos a que se refiere este reglamento.
b) Habilitar y legalizar los libros obligatorios de las entidades cooperativas.
c) Recibir, calificar y publicar el depósito de cuentas anuales, remitiendo copia al Registro Mercantil competente, en su caso.
d) Recibir la certificación acreditativa del número de socios en la fecha del cierre de cada ejercicio económico.
e) Aquellas que se establezcan en el presente reglamento, o en las disposiciones que resulten de aplicación.

2. El Registro Central tendrá, además, las siguientes funciones:

a) Nombrar auditores y otros expertos independientes, por solicitud de las entidades cooperativas y por cuenta de las mismas.
b) Las relativas a las secciones de crédito.
c) Coordinar los registros provinciales de cooperativas, que ajustarán su actuación a los criterios emanados del Registro Central y remitirán a este los datos puntuales que se soliciten en el plazo máximo de cinco días.
d) La colaboración y coordinación con otros registros.
e) La ordenación, tratamiento y publicidad de la información registral acumulada.
f) Dictar instrucciones y resolver las consultas que sean de su competencia, en aplicación de la normativa en materia de cooperativas.

Artículo 5. *El encargado del registro.*

1. Los registros de cooperativas estarán a cargo de un funcionario de la Xunta de Galicia.
2. El encargado del registro de cooperativas se designará entre los funcionarios que posean la necesaria formación en derecho cooperativo. Será mérito preferente estar en posesión de la licenciatura en derecho, así como acreditar experiencia y formación registral.
3. Le corresponde al encargado del registro, en los términos previstos en este reglamento:

a) Calificar los documentos que pretendan acceder a los libros del registro y formular la correspondiente propuesta de resolución, así como la emisión de la nota de defectos, en su caso.
b) Expedir certificaciones sobre el contenido de los asientos del registro y de los documentos depositados o archivados, así como la certificación prevista en los artículos 54.º y 59.º de este reglamento.
c) Legalizar los libros de las entidades cooperativas e inscribir el depósito de las cuentas anuales.

d) Autentificar las firmas que se estampen en su presencia a los efectos previstos en este reglamento.
e) Legalizar los libros del registro y autorizar los asientos, notas y diligencias.
f) Diligenciar el proyecto de estatutos sociales sometido a calificación previa.
g) Las demás competencias previstas en este reglamento y en las disposiciones que resulten de aplicación, así como las de carácter instrumental que resulten necesarias para el adecuado funcionamiento del registro.

4. Le corresponde asimismo al encargado del Registro Central de Cooperativas:

a) Efectuar el nombramiento de auditores y otros expertos independientes, según el procedimiento establecido en los artículos 92.º y 93.º de este reglamento.
b) Resolver las consultas previstas en el artículo 108 del presente reglamento.
c) Elaborar instrucciones, así como modelos e impresos normalizados para su utilización en el ámbito registral.
d) Coordinar el tratamiento informático de los datos registrales y proponer planes de formación para el personal adscrito a los registros.

Artículo 6. *Sistema de hoja personal y titulación pública.*

1. El registro de cooperativas regulado por este reglamento, se llevará por el sistema de hoja personal, que estará compuesta por uno o más folios.
2. La inscripción en el registro de cooperativas se practicará en virtud de documento público, y sólo se podrá practicar en virtud de documento privado cuando así se establezca por ley o en este reglamento previa legitimación por notario, o autentificación por el registro de cooperativas, de las firmas que contenga.

Artículo 7. *Obligatoriedad de la inscripción y oponibilidad.*

1. La inscripción en el registro tendrá carácter obligatorio en los casos en que así se establezca expresamente en la ley y en este reglamento.
2. La falta de inscripción no podrá ser invocada por quien esté obligado a instarla.
3. Los actos sujetos a inscripción obligatoria solamente serán oponibles a terceros de buena fe desde la fecha de su inscripción.

CAPÍTULO II

Principios inspiradores de la actuación registral

Artículo 8. *Legalidad.*

1. El registro calificará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos sometidos a inscripción, así como la capacidad y legitimación de los que los otorguen o suscriban y la validez de su contenido en base a lo que de ellos resulte, y con referencia a los antecedentes registrales.
2. En caso de discordancia entre los títulos presentados para inscripción registral, con el fin de conocer los verdaderos términos de su contenido, se requerirá a la entidad cooperativa a fin de que aporte el correspondiente libro social o testimonio notarial de este, referido al acuerdo o acuerdos controvertidos.
3. El registro podrá solicitar la documentación complementaria y aclaratoria que resulte necesaria para llevar a cabo la calificación e inscripción del título.

Artículo 9. *Legitimación y fe pública.*

1. El contenido del registro de cooperativas se presume exacto, válido y conocido por todos, y no se podrá alegar su ignorancia. Producirá sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad.
2. Los derechos que se adquieran en virtud de los actos y documentos válidos conforme al contenido del registro, se entenderán adquiridos conforme a derecho.
3. La declaración de inexactitud o nulidad de los asientos no perjudicará a los derechos de terceros adquiridos de buena fe conforme al contenido del registro.

4. La inscripción registral no convalida los actos y contratos que sean nulos de acuerdo a las leyes.

Artículo 10. *Prioridad.*

1. El título que acceda primeramente al registro de cooperativas tendrá el carácter de preferente sobre los presentados con posterioridad.
2. La prioridad para efectos registrales se adquiere según el orden de entrada en el registro de cooperativas que resulte competente. No obstante, los títulos y demás documentos inscribibles podrán presentarse en cualquiera de las oficinas o registros a los que hace referencia la Ley procedimental administrativa. A estos efectos la documentación presentada en lugar distinto del registro de cooperativas deberá ser remitida a este en el plazo máximo de cinco días.
3. Inscrito o anotado provisionalmente en el registro cualquier título, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que resulte opuesto o incompatible con él.

Artículo 11. *Tracto sucesivo.*

1. Para inscribir actos o negocios jurídicos relativos a una entidad cooperativa será precisa la previa inscripción de la misma.
2. Para inscribir o anotar actos por los que se declaren, modifiquen o extingan los actos o títulos inscritos en el registro de cooperativas, deberá constar previamente en dicho registro la condición que legitime a la persona que otorga o en cuyo nombre sean otorgados los títulos que contengan los referidos actos.
3. La inscripción del nombramiento y cese de administradores, interventores y liquidadores, requiere la previa inscripción de los anteriores que, en su caso, se hubiesen producido.
4. Para inscribir actos modificativos o extintivos de otros anteriores, se requiere la previa inscripción de los mismos.
5. Interrumpido el tracto sucesivo, se recompondrá mediante la inscripción de aquellos actos que no hayan sido inscritos en su momento, y se practicará de forma simultánea, otorgándole a cada uno su respectivo asiento. Si concurriesen circunstancias excepcionales, la inscripción de los cargos vigentes podrá llevarse a cabo tras la acreditación de la publicación del contenido del acuerdo de nombramiento de cargos sociales, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social, así como de la notificación a todos los socios de la cooperativa.

Artículo 12. *Publicidad.*

1. El registro de cooperativas es público.
2. La publicidad del registro de cooperativas se hará efectiva mediante la certificación expedida por el encargado del registro o por nota simple. También podrá realizarse a través de medios informáticos o mediante la exhibición de fotocopias de los libros y documentos de archivo a que hagan referencia los asientos registrales.
3. La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del registro. Cuando sea literal podrá autorizarse mediante la utilización de cualquier medio de reproducción. La expedición de certificados está sujeta a la tasa por servicios administrativos en los términos establecidos legalmente, y deberá acreditarse su pago.
4. La nota simple se expedirá en el impreso elaborado por el Registro Central de Cooperativas, o mediante fotocopia de la hoja registral.
5. El encargado del registro velará por el tratamiento del contenido de los asientos registrales, evitando su manipulación, y cumpliendo las normas vigentes en las solicitudes de publicidad en masa, o que afecten a los datos personales indicados en los asientos.

CAPÍTULO III

De los libros y archivos del registro

Artículo 13. *Libros.*

1. En el Registro de Cooperativas se llevarán los siguientes libros:

a) Libro diario.
b) Libro de inscripción de sociedades cooperativas.
c) Libro de legalizaciones.

2. Además de los anteriores, en el Registro Central de Cooperativas, se llevarán:

a) Libro de inscripción de asociaciones de cooperativas.
b) Libro de depósito de secciones de crédito.

3. Los encargados del registro también podrán llevar los libros, cuadernos y ficheros auxiliares que estimen convenientes.

Artículo 14. *Formalidades de los libros.*

1. Los libros de los registros de cooperativas serán uniformes y se ajustarán al modelo elaborado por el Registro Central de Cooperativas. Deberán ser legalizados por el encargado del registro, con el visto bueno de la autoridad administrativa de la que dependa.
2. Los libros se compondrán de tomos, formados por hojas móviles que podrán confeccionarse por procedimientos informáticos, numerados por orden de antigüedad. Cada uno de los tomos estará compuesto por el número de hojas personales que se determine con independencia del número de folios que contenga, excepto el libro diario, que contendrá 250 folios útiles.
3. Los folios estarán numerados correlativamente respecto de la correspondiente hoja personal, en su caso, sellados con el del registro competente y rubricados por el encargado del registro. Una vez agotado el folio se abrirá a continuación uno nuevo, asignándole el siguiente número ordinal y así sucesivamente. En todos los folios habrá, en su margen izquierdo, un espacio reservado para la práctica de notas marginales.
4. El libro diario, el libro de legalizaciones, el libro de depósito de secciones de crédito y los libros, cuadernos y ficheros auxiliares, podrán sustituirse por archivos informáticos que respeten sus características esenciales.

Artículo 15. *Libro diario.*

1. En el libro diario de presentación se hará constar la fecha de entrada de los documentos inscribibles en el registro de cooperativas, el número del asiento, así como el contenido del asiento de presentación.
2. Cada folio será autorizado por el encargado del registro, a continuación del último asiento de presentación realizado en el mismo y se hará constar el número de asientos que contiene.

Artículo 16. *Libros de inscripción de entidades cooperativas.*

1. A los libros de inscripción de entidades cooperativas accederán los títulos y demás actos inscribibles, conforme a la Ley de Cooperativas de Galicia y este reglamento.
2. Cada folio contendrá la referencia al libro, tomo y número de hoja de inscripción de que se trate.

Artículo 17. *Libro de legalizaciones.*

La legalización de los libros en el registro donde figure inscrita la cooperativa, se anotará en la hoja abierta a la entidad en el libro de legalizaciones, en la que figurarán los datos registrales relativos a la misma, la clase de libros legalizados, el número dentro de cada clase, y la fecha de legalización.

Artículo 18. *Libro de depósito de secciones de crédito.*

1. En el libro de depósito de secciones de crédito se anotarán todos los actos a que se refiere el capítulo séptimo de este reglamento, y todos aquellos que se deriven de los mismos y que deban acceder a dicho libro.

2. A cada sociedad cooperativa que presente para su depósito la preceptiva documentación a efectos de crear una sección de crédito, se le abrirá la correspondiente hoja. Cada folio contendrá la referencia al libro, tomo y número de hoja de que se trate, así como al número de hoja registral de la sociedad cooperativa y registro donde figure inscrita.

Artículo 19. *Fichero de entidades.*

Los registros de cooperativas elaborarán, por medios informáticos, un fichero de entidades en el que constarán los datos básicos relativos a cada una de ellas, a efectos de facilitar la localización y consulta de su situación registral.

Artículo 20. *Archivos.*

1. Los títulos y documentos que accedan al registro de cooperativas, formarán el expediente registral de cada entidad, que será custodiado en los archivos del propio registro.

2. La documentación relativa al depósito de cuentas y auditorías se archivará separadamente en un expediente individualizado por cada entidad.

3. Todos los documentos relativos a la sección de crédito que hayan de depositarse en el Registro Central de Cooperativas formarán un archivo específico.

CAPÍTULO IV

De los asientos en general

Artículo 21. *Clases de asientos.*

1. En los libros del registro se extenderán las siguientes clases de asientos: asientos de presentación, inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales.

2. Si el presente reglamento no previese la clase de asiento que le corresponde al documento objeto de inscripción, el encargado del registro extenderá la correspondiente anotación ajustándose a las instrucciones elaboradas por el Registro Central.

3. El encargado del registro autorizará con su firma los asientos y las notas al pie del título, y podrá autorizar con media firma las demás notas y diligencias.

Artículo 22. *Ordenación de los asientos.*

1. La primera inscripción en la hoja abierta a cada entidad cooperativa será la relativa a su constitución, o la correspondiente a sus antecedentes registrales si estuviese constituida y proceda de otro registro.

2. Las inscripciones se practicarán a continuación unas de otras sin dejar espacio en blanco entre ellas, y su numeración será correlativa, consignadas en guarismos en su columna respectiva, con firma del encargado de registro al final de cada una.

3. Las anotaciones preventivas, se identificarán mediante letras por orden alfabético en la misma columna que las inscripciones, y llevarán la referida firma.

4. La cancelación se llevará a cabo del modo que corresponda a cada clase de asiento, extendiendo nota marginal de referencia en lo cancelado.

Artículo 23. *Redacción de los asientos.*

1. Los asientos del registro de cooperativas se redactarán en lengua gallega.

Cuando por medios informáticos se incorpore el texto de los títulos, o su parte inscribible, que vengan redactados en lengua castellana, accederán al registro en dicha lengua.

2. Dentro de los asientos las partes de líneas que no fueran escritas por entero se inutilizarán con una raya.

3. Los asientos contendrán clase, lugar y fecha del documento y datos de su autorización, expedición o firma, con indicación, según el caso, del notario, juez o tribunal, o

funcionario que lo expida, así como de la correspondiente resolución administrativa, cuando proceda.

4. Se elaborarán preferentemente mediante la incorporación del texto del título sometido a inscripción. Cuando ello no sea posible o no proceda, se seguirán las instrucciones elaboradas por el Registro Central.

Artículo 24. *Requisitos para la identidad.*

Cuando haya de hacerse constar en la inscripción la identidad de una persona, se consignarán:

a) Para las personas físicas, las circunstancias personales que, como mínimo, serán nombre y apellidos, número de documento nacional de identidad, domicilio habitual, y nacionalidad, en su caso.

b) Para las personas jurídicas, la razón social o denominación, los datos de identificación registral, el domicilio, y el número de identificación fiscal.

c) Para las comunidades de bienes, las circunstancias personales del partícipe, previamente designado por los comuneros, con expresión del número de identificación fiscal de la comunidad de bienes.

d) Para la compañía familiar gallega, las circunstancias personales de la persona designada para su administración, así como el número de identificación fiscal y demás datos identificativos de aquélla.

Artículo 25. *Reconstrucción del registro y rectificación de errores.*

1. Si como consecuencia de causa de fuerza mayor o similar resultasen afectados los libros del registro, se reconstruirán los libros o tomos a partir de la hoja o folio que haya resultado destruida o ilegible, notificándoseles a las entidades afectadas y tomando como base los datos obrantes en el registro de cooperativas, así como aquellos que se les puedan requerir a aquéllas.

2. Reconstruido el libro o tomo, se hará constar esta circunstancia por diligencia del encargado del registro, quien procederá a practicar, a partir del último asiento que se conserve, las anotaciones o inscripciones destruidas, siguiendo su correspondiente orden. A continuación se practicarán los sucesivos asientos.

3. La rectificación de errores en los asientos se realizará según lo previsto en la normativa hipotecaria, en cuanto resulte de aplicación a las especiales características del registro de cooperativas.

CAPÍTULO V

De la calificación, de la denominación de las cooperativas y del procedimiento

Sección primera. Asiento de presentación

Artículo 26. *Contenido del asiento.*

1. Presentado cualquier documento que haya de acceder a los libros del registro, se extenderá, por orden de entrada, el correspondiente asiento de presentación en el libro diario.

2. De cada documento no se hará más que un asiento de presentación, aunque él mismo dé lugar a diferentes inscripciones.

3. En el asiento se hará constar la denominación social de la entidad, el solicitante, identificación del título, así como una sucinta referencia al acuerdo o acuerdos que contengan y que estén sujetos a inscripción registral.

Artículo 27. *Nota de inscripción.*

Practicado el asiento en el libro que corresponda se anotará al margen del de presentación la fecha de aquel, tomo, hoja y folio, así como el número o letra del asiento. Al pie del título, que se le devolverá al interesado, se extenderá una nota análoga a esta.

Sección segunda. De la calificación

Artículo 28. *Calificación.*

1. Todos los documentos presentados para su inscripción en el registro serán calificados por el encargado de este, a fin de que a los libros sólo accedan los títulos que cumplan los preceptos legales, reglamentarios y estatutarios de carácter imperativo.

La calificación se extenderá a los extremos señalados en el artículo 8.º de este reglamento y se basara en lo que resulte de los documentos presentados y en los correspondientes asientos de registro. En la constitución de las cooperativas o modificación que afecte a su clase, el encargado del registro también calificará la clase de cooperativa.

2. Se considerarán faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos inscribibles los que afecten a su validez según las leyes que determinan su forma, siempre que resulten de los documentos presentados.

3. Del mismo modo, se apreciará la omisión o la expresión sin claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción, la capacidad y legitimación de los otorgantes, y la validez del contenido de los documentos.

Artículo 29. *Caracteres de la calificación.*

1. La calificación efectuada por el encargado del registro se limitará a los efectos de extender, suspender o denegar el asiento solicitado.

2. La calificación deberá ser global y unitaria por cada título, salvo que proceda la acumulación.

3. El Registro Central de Cooperativas cursará las instrucciones oportunas con el fin de procurar la uniformidad de los criterios de calificación.

Artículo 30. *Efectos de la calificación.*

1. Como resultado de la calificación, se dictará resolución en virtud de la cual se procederá a la extensión o denegación del asiento solicitado, según el procedimiento previsto en el artículo 36.º y siguientes de este reglamento.

2. Si se aprecian defectos subsanables, se le notificará al interesado la correspondiente nota de defectos, suspendiéndose la inscripción y extendiéndose, por solicitud del interesado, anotación preventiva que mantendrá su vigencia hasta la fecha de resolución del procedimiento de inscripción.

Si los defectos fuesen insubsanables, no podrá practicarse anotación preventiva.

3. Si los defectos apreciados afectasen a una parte del título y no impidieran la inscripción del resto, podrá practicarse su inscripción parcial, previa solicitud del interesado.

Artículo 31. *Calificación previa: alcance y eficacia.*

1. La calificación previa que consideran los artículos 15 y 74 de la Ley de Cooperativas de Galicia tiene carácter de consulta y puede solicitarse en los supuestos de constitución, modificación de estatutos sociales, fusión y escisión de cooperativas, así como en el caso de transformación de otras sociedades en cooperativas.

2. Si como resultado de la calificación previa no mediasen defectos, el encargado del registro procederá al diligenciado del proyecto presentado, remitiéndolo al solicitante, con archivo de una copia.

Transcurridos tres meses desde la recepción del proyecto por el solicitante, sin que fuese otorgada la escritura pública correspondiente y solicitada su inscripción en el registro de cooperativas, quedará sin efecto la calificación efectuada.

Si el proyecto presentase defectos, el encargado del registro remitirá al solicitante la oportuna nota de defectos, con devolución del proyecto presentado.

Artículo 32. *Calificación previa: procedimiento.*

1. Los promotores facultados por la asamblea constituyente podrán, con carácter previo a la elevación a pública de la escritura de constitución, solicitar del registro de cooperativas

competente la calificación previa del proyecto de estatutos de la sociedad cooperativa en constitución, salvo acuerdo en contrario de la propia asamblea.

Con la solicitud deberá presentarse un ejemplar del acta de dicha asamblea debidamente certificada por el secretario, con el visto bueno del presidente de la misma, así como un ejemplar del proyecto de estatutos sociales y el original de la certificación de que no existe inscrita otra sociedad con idéntica denominación, expedida por la sección central de Registro de Cooperativas dependiente de la Administración general del Estado.

2. La calificación previa de la modificación estatutaria podrá ser instada por la representación legal de la cooperativa, presentando la certificación del acuerdo adoptado por la asamblea general y el texto modificado. En el caso de que la modificación implique el cambio de denominación, también deberá aportarse la preceptiva certificación negativa de denominación.

Esta calificación también la puede solicitar la cooperativa con carácter previo a la adopción del acuerdo. En este supuesto el registro calificará exclusivamente la legalidad del texto presentado, sin perjuicio ni menoscabo de su sometimiento a la asamblea general.

En los supuestos de fusión, escisión y transformación se aplicará lo previsto en el presente número en cuanto resulte procedente.

Sección tercera. De la denominación de las entidades cooperativas

Artículo 33. *Obligatoriedad de la certificación negativa.*

1. Los promotores de entidades cooperativas deberán obtener la certificación acreditativa de que no figura inscrita otra entidad cooperativa con la misma denominación que la que se pretende constituir. Deberán obtener igualmente dicha certificación las cooperativas que pretendan modificar su denominación.

2. En cualquier caso, la referida certificación expedida por el Registro de Cooperativas dependiente de la Administración general del Estado, habrá de solicitarse a nombre de un promotor o de la propia entidad cooperativa, según proceda, y el original vigente deberá incorporarse a la correspondiente escritura pública.

Artículo 34. *Unidad y signos de la denominación.*

1. La denominación de la entidad cooperativa será única, y no se admitirán siglas o denominaciones abreviadas como parte de la misma, salvo las indicativas del tipo de entidad, que serán preceptivas, con independencia de que así figurasen o no en la certificación negativa, que no prejuzga la calificación que de la misma efectúe el Registro de Cooperativas en ejercicio de su exclusiva competencia.

2. La denominación deberá estar formada con letras del alfabeto, se expresará en lengua gallega o en cualquier otra lengua, incluyendo necesariamente las palabras Sociedad Cooperativa Gallega, o su abreviatura S. Coop. Gallega, salvo que se trate de asociaciones de cooperativas, que deberán incluir los términos indicados en el artículo 134 de la Ley de Cooperativas de Galicia.

3. Para la inscripción de denominaciones sociales compuestas por el nombre de personalidades, se requiere acreditar ante el registro de cooperativas competente la oportuna autorización expresa, cuando así viniese impuesta por la correspondiente norma.

4. La denominación resulta modificada cuando se supriman o introduzcan términos de carácter diferenciador en la formación de la misma, con independencia de la lengua en que se expresen.

Artículo 35. *Prohibiciones.*

1. El registro de cooperativas no podrá inscribir entidades cuya denominación no venga amparada por la correspondiente certificación negativa.

2. Las entidades cooperativas no podrán ostentar una denominación social compuesta únicamente con nombres toponímicos, organismos oficiales o que coincida con el nombre, apellido, nombres o apellidos de personas.

La incorporación a la denominación de adjetivos tales como autonómico, provincial, municipal o de organismos o entes públicos, requiere expresa autorización del organismo o ente competente.

Tampoco podrán incluirse en la denominación expresiones que induzcan a confusión respecto a la clase y naturaleza de la entidad cooperativa, objeto social, ámbito, o análogos.

3. Las asociaciones de cooperativas, para incluir en su denominación la referencia a un ámbito geográfico, habrán de cumplir los requisitos que establecen los números 3 y 4 del artículo 133 de la Ley de Cooperativas de Galicia.

Sección cuarta. Del procedimiento para la inscripción

Artículo 36. *Resolución.*

1. El procedimiento de inscripción se tramitará de acuerdo con lo previsto en el presente reglamento, y con las normas de procedimiento administrativo común en lo que resulten de aplicación. Terminará mediante resolución dictada por la autoridad administrativa de la que dependa el registro.

2. A estos efectos, el encargado del registro elevará la oportuna propuesta de resolución fundada en la calificación efectuada que resultará determinante dentro del alcance de su carácter. La propuesta también podrá basarse en la caducidad del procedimiento.

Artículo 37. *Plazos.*

1. En los términos previstos en la Ley procedimental administrativa, la resolución expresa del procedimiento de inscripción deberá notificarse en el plazo de tres meses desde la fecha de entrada de la solicitud en el registro de cooperativas que resulte competente, de acuerdo con lo previsto en al artículo 2.º de este reglamento.

2. La calificación de los títulos sujetos a inscripción, se verificará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de entrada en el registro competente.

En el mismo plazo se realizará el diligenciado del proyecto o la emisión de nota de defectos, previstos en el trámite opcional de la calificación previa.

Artículo 38. *Nota de defectos.*

1. Si el encargado del registro apreciase defectos subsanables, elaborará la correspondiente nota comprensiva de todos ellos, que será notificada al solicitante a efectos de subsanación o formulación de alegaciones y aportación de pruebas.

2. La redacción de la nota de defectos será sucinta, citando los preceptos normativos y estatutarios a los que afectan en cada caso, así como las posibles contradicciones o faltas de concordancia apreciadas. La nota será firmada por el encargado del registro.

3. Si la extensión de los defectos impidiese su relación pormenorizada, la nota de defectos contendrá una remisión general a las normas que resultasen afectadas, sin perjuicio del derecho de los interesados a conocer la totalidad de los defectos apreciados, para lo que podrán presentarse en el registro competente durante el plazo de alegaciones.

Artículo 39. *Subsanación y alegaciones.*

1. Si existen defectos subsanables, los interesados, a la vista de la calificación efectuada por el encargado del registro, podrán subsanarlos o formular escrito de alegaciones en el que se expongan los extremos objeto de reclamación y los motivos que fundamentan la misma.

2. El plazo para subsanar defectos o formular el escrito de alegaciones será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la notificación a que se refiere el apartado 1 del artículo precedente. El encargado del registro decidirá si reforma en todo o en parte la calificación inicial, o si la mantiene.

3. Procederá la cancelación del asiento de presentación cuando adquiera firmeza en vía administrativa la resolución que deniegue la inscripción.

Artículo 40. *Recursos.*

1. Contra la resolución de la autoridad administrativa que ponga fin al procedimiento de inscripción, los interesados podrán interponer el correspondiente recurso ante el conselleiro competente en materia de trabajo, o, en su caso, formular reclamación previa a la vía judicial civil.

2. Asimismo, de no producirse la resolución expresa en el procedimiento de inscripción, los interesados podrán interponer el mencionado recurso contra la desestimación por silencio administrativo, o formular la citada reclamación previa, en su caso.

Artículo 41. *Resolución del recurso.*

1. El recurso, o reclamación previa, se instruirá y resolverá según lo previsto en la normativa del procedimiento administrativo común. Si la resolución declarase procedente la inscripción, esta se practicará sin necesidad de efectuar nuevo asiento de presentación.

2. Si se apreciasen defectos, y la resolución declarase que son subsanables, estos podrán subsanarse en el plazo de los quince días hábiles siguientes a la notificación de la nota de defectos al recurrente o reclamante.

De no mediar subsanación en el plazo indicado, o en el caso de que la resolución declarase insubsanables los defectos, se hará constar este extremo por medio de nota al margen del asiento de presentación.

3. Las resoluciones de los recursos, o reclamaciones previas, en materia registral, serán objeto de publicación periódica, conjuntamente con la resolución de las consultas previstas en el artículo 108 del presente reglamento y en los mismos términos.

CAPÍTULO VI

De la inscripción y otros asientos

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 42. *Inscripción y otros asientos.*

1. Las inscripciones, anotaciones preventivas y sus cancelaciones se practicarán en virtud de resolución expresa dictada por la autoridad administrativa de la que dependa el registro, o en virtud de resolución judicial o administrativa dictada por órgano competente.

2. Para practicar inscripciones relativas a las cooperativas de crédito y de seguros, deberá acreditarse el cumplimiento previo de los requisitos exigidos en su normativa específica. A estos efectos la consellería competente en materia de economía y hacienda de la Xunta de Galicia ejercerá las funciones que le correspondan sobre estas clases de cooperativas.

3. Las notas marginales, asientos de presentación y otras anotaciones podrá realizarlas directamente el encargado del registro, sin que medie previa resolución.

Artículo 43. *Inscripción parcial del título.*

1. La inscripción parcial prevista en el artículo 30.º de este reglamento puede llevarse a cabo, previa solicitud expresa del interesado, cuando los defectos apreciados afecten a extremos de carácter potestativo o cuando su omisión registral quede suplida por norma legal, reglamentaria o previsión estatutaria.

2. Igualmente, podrá practicarse inscripción parcial cuando el título contenga varios acuerdos y alguno de ellos tenga defectos, y no afecte a la validez de los otros, ni altere el tracto sucesivo.

3. En estos casos, se hará constar expresamente en la resolución administrativa y en la diligencia del título los acuerdos que son objeto de inscripción, expresando que la misma no afecta a los restantes.

Artículo 44. *Actos inscribibles.*

Con carácter general, las sociedades cooperativas deberán inscribir obligatoriamente los siguientes actos:

a) La constitución de la sociedad y las modificaciones de estatutos sociales.
b) La fusión, escisión, disolución, reactivación, liquidación y transformación.
c) El nombramiento y cese de administradores, interventores, liquidadores, auditores y letrados asesores.
d) El nombramiento y cese de consejeros delegados, así como las facultades conferidas.
e) Los apoderamientos y sus modificaciones, revocación o sustitución, exceptuando los otorgados para pleitos o los concedidos para la realización de actos concretos.
f) La emisión de obligaciones.
g) La suspensión de pagos y quiebras y las medidas de intervención administrativa.
h) Las resoluciones administrativas y judiciales, en los términos establecidos legalmente.
i) La creación y cierre de sus secciones de crédito.
j) Aquellas que modifiquen el contenido de los asientos practicados.
k) Se inscribirán, asimismo, aquellos otros actos o contratos previstos por la Ley de Cooperativas de Galicia, por el presente reglamento y por la normativa específica que resulte de aplicación.

Artículo 45. *Requisitos formales.*

1. Para la inscripción de los actos relacionados en los apartados a), b), d), e), f) e i) del artículo anterior, se requerirá su constancia en escritura pública. Los actos a los que se refiere el apartado c), así como el cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal, podrán inscribirse en virtud de certificación en los términos previstos en este reglamento.
2. Cuando la cooperativa resulte obligada a designar letrado asesor, en virtud de lo previsto en el artículo 57 de la Ley de Cooperativas de Galicia, deberá constar en los títulos presentados para su inscripción, que los acuerdos figuran en los libros de actas dictaminados por este, indicando su número de colegiado.
3. Las inscripciones previstas en los apartados g) y h), se realizarán a la vista de las correspondientes resoluciones administrativas o judiciales. Los actos y contratos que modifiquen el contenido de los asientos practicados, se inscribirán en virtud de documento de igual clase al requerido para la inscripción del acto que se modifica.

Artículo 46. *Eficacia de los actos registrales.*

1. De conformidad con el artículo 101 de la Ley de Cooperativas de Galicia, la inscripción de los actos de constitución, modificación de estatutos sociales, fusión, escisión, disolución, reactivación y liquidación de las sociedades cooperativas, así como la transformación en sociedades de esta naturaleza, será constitutiva. También tendrá eficacia constitutiva la inscripción de las secciones de crédito y de su reglamento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 de la referida ley.
2. Las restantes inscripciones tendrán carácter de declarativas.

Artículo 47. *Plazo para solicitar la inscripción.*

1. La inscripción de los actos que deban acceder al registro debe solicitarse en el plazo de treinta días, contados a partir del siguiente al que se produce el acto, salvo que por disposición legal o reglamentaria se establezca otro plazo.
2. El plazo para solicitar la inscripción de la escritura de constitución será de dos meses desde su otorgamiento.
3. El plazo para solicitar la inscripción de la escritura pública de modificación de estatutos sociales, fusión, escisión, disolución, reactivación y liquidación, así como la transformación en sociedades cooperativas, será de tres meses desde su otorgamiento.

Artículo 48. *Obligaciones fiscales y tasas.*

1. Para el acceso al libro de inscripción, será necesario acreditar previamente que se cumplieron las obligaciones fiscales correspondientes al título que se pretenda inscribir. En la primera inscripción de sociedades, también resultará necesario comunicar el número de identificación fiscal, que será consignado en la hoja correspondiente.

2. Las inscripciones registrales están sujetas a tasa por servicios administrativos en los términos establecidos legalmente, y deberá acreditarse su pago.

Artículo 49. *Cierre provisional de la hoja registral.*

1. Procederá el cierre provisional de la hoja registral en el supuesto y con las excepciones establecidas en artículo 99 de este reglamento, así como en otras disposiciones legales.

2. El encargado del registro, al anotar resoluciones que impongan el cierre, hará constar literalmente su parte dispositiva.

3. La reapertura de la hoja registral se efectuará en los términos previstos en el presente reglamento, o por resolución judicial o administrativa que dé lugar a la cancelación del cierre provisional.

Sección segunda. De la inscripción de las sociedades cooperativas

Artículo 50. *Constitución.*

1. La solicitud de inscripción de la constitución de la sociedad cooperativa deberá presentarse acompañada de una copia autorizada y otra simple de la correspondiente escritura pública.

2. De conformidad con el número 1 del artículo 16 de la Ley de Cooperativas de Galicia, la escritura será otorgada por las personas designadas para tal efecto por la asamblea constituyente con sujeción a los acuerdos adoptados por ella, salvo que lo sea por la totalidad de los promotores, y deberá contener, como mínimo, los extremos previstos en el número 2 del mismo artículo y la fecha en la que la cooperativa comenzara sus operaciones.

3. En la inscripción se hará constar necesariamente, además de los datos identificativos de la escritura pública, la clase de cooperativa que se constituye, la relación de promotores, los estatutos sociales, las circunstancias de desembolso de aportaciones y del capital social mínimo estatutario, la identidad de las personas designadas para desempeñar los cargos de los órganos sociales y cualquier otro pacto o acuerdo inscribible adoptado por los socios promotores.

Artículo 51. *Acreditación del desembolso.*

1. El total desembolso del capital social mínimo establecido estatutariamente se acreditará mediante certificación de la entidad de crédito en la que se haya realizado el depósito a favor de la sociedad cooperativa en constitución, que se incorporará a la referida escritura, cuando se trate de aportaciones en dinero.

2. Cuando se realicen aportaciones no dinerarias, se describirán en la escritura los bienes y los derechos que se aporten, con indicación de sus datos registrales, en su caso, el título o concepto de la aportación, así como el valor asignado a cada uno de ellos y la identidad del promotor que las realice, incorporándose a la escritura el informe de experto independiente.

Si existiesen diferencias entre el valor atribuido por el experto y el aprobado por los promotores, se deberá hacer constar expresamente. Procederá la denegación de la inscripción cuando el valor escriturado supere en más de un 20 por ciento al atribuido por el experto; también procederá la denegación cuando transcurran más de seis meses entre la fecha del informe y la de otorgamiento de la escritura.

Artículo 52. *Modificación de estatutos.*

1. La solicitud de inscripción de la modificación de estatutos deberá presentarse acompañada de una copia autorizada y otra simple de la correspondiente escritura pública.

2. De conformidad con el artículo 74 de la Ley de Cooperativas de Galicia, la escritura pública de modificación de estatutos deberá contener la certificación del acuerdo adoptado por la asamblea general. La certificación incorporará el texto completo de los artículos afectados por la modificación y acreditará el cumplimiento de los requisitos previstos en el número 1 del mismo artículo y en los propios estatutos de la cooperativa.

3. La inscripción registral del cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal, acordado por el consejo rector al amparo de lo previsto en el número 5 del artículo 74 de la Ley de Cooperativas de Galicia, podrá practicarse en virtud de certificación del acuerdo con las firmas del secretario y del presidente del consejo rector o del administrador único, en su caso, legitimadas notarialmente o autenticadas por el registro de cooperativas. En este caso también deberá acreditarse la comunicación a los socios.

4. En la inscripción se harán constar los datos identificativos de la escritura pública y los artículos de los estatutos sociales modificados, así como las circunstancias del desembolso de aportaciones en el caso de incremento del capital social mínimo estatutario.

Artículo 53. *Otros requisitos.*

1. Para la inscripción de los acuerdos sobre cambio de denominación, cambio de domicilio, modificación del objeto social o del capital social mínimo, también se deberá acreditar la publicación del anuncio del acuerdo en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social de la cooperativa. La publicación de la inscripción de estos acuerdos en el «Diario Oficial de Galicia», será tramitada por el registro de cooperativas competente con carácter gratuito.

2. Cuando la modificación suponga un incremento del capital social mínimo estatutario, deberá acreditarse su desembolso de la manera indicada en el artículo 51.º, o en el caso de que el referido incremento estuviese desembolsado con carácter previo a la adopción del acuerdo, mediante certificación de tal extremo expedida por los administradores de la propia cooperativa, acompañada de balance cerrado el día anterior al acuerdo de modificación.

3. En el caso de que la modificación estatutaria implique el cambio de la parte diferenciadora de la denominación, también deberá incorporarse la certificación de que no existe otra sociedad con la misma denominación.

Artículo 54. *Fusión: procedimiento.*

1. La solicitud de inscripción deberá presentarse acompañada de una copia autorizada y otra simple de la escritura de fusión.

Asimismo, se acreditará la publicación del anuncio del acuerdo de fusión de cada una de las cooperativas participantes en la misma, en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia en la que tengan su domicilio social cada una de las cooperativas.

2. Cuando en el registro competente para la inscripción de la fusión no figuren inscritas la totalidad de las entidades participantes en la misma, también se aportará certificación literal de los asientos registrales que deban quedar vigentes de cada una de las sociedades que figuren inscritas en registro distinto, acompañando la copia diligenciada del expediente registral, en su caso, y declaración de la inexistencia de obstáculos registrales para la pretendida fusión, firmada por el encargado del registro de origen, el cual efectuará la correspondiente anotación preventiva. En el caso de que las cooperativas participantes en la fusión estén inscritas en el Registro de Cooperativas de Galicia, los trámites previstos en el presente número se realizarán de oficio.

3. Si en la fusión participan sociedades laborales o sociedades agrarias de transformación, resultará necesario acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable a las mismas.

Artículo 55. *Fusión: escritura pública.*

1. De conformidad con el artículo 82 de la Ley de Cooperativas de Galicia, la escritura de fusión, que deberá ser única, incorporará las certificaciones de los acuerdos adoptados por cada una de las asambleas generales de las cooperativas que se fusionan, acreditando el cumplimiento de los requisitos previstos en los artículos 76, 77 y 78 de dicha ley.

La escritura también incorporará el proyecto de fusión aprobado, el balance de fusión de las sociedades que se extinguen, y la declaración de los respectivos otorgantes sobre la inexistencia de oposición de los acreedores o, en su caso, la identidad de los que se opusieran, el importe de su crédito, el abono del mismo o las garantías que prestó la cooperativa, en su caso.

La escritura deberá contener, además, los requisitos exigidos para la inscripción de constitución de cooperativas si la fusión se realiza mediante la creación de una nueva sociedad. En el supuesto de realizarse por absorción, y diese lugar a modificación estatutaria de la sociedad absorbente, se acomodará a lo previsto en los artículos 52 y 53 de este reglamento. En ambos casos, en cuanto resulte de aplicación.

2. La escritura tendrá validez para la cancelación de las sociedades que se extinguen y para la inscripción de la nueva constituida o modificaciones de la absorbente.

La cancelación se realizará de oficio en el registro donde estuvieran inscritas, mediante un único asiento a este fin y, en su caso, el registro que inscriba la fusión comunicará a los de origen la inscripción realizada.

La inscripción de la fusión se practicará haciendo constar los datos identificativos de la escritura pública y los extremos previstos en este reglamento para la constitución o modificación de estatutos, según se trate de una nueva sociedad o de una absorción, en cuanto resulten aplicables, así como las demás circunstancias del acuerdo de fusión y los datos registrales de las entidades que se extinguen.

Artículo 56. *Escisión de cooperativas.*

1. La inscripción de la escisión de cooperativas se regulará por las normas establecidas en los artículos anteriores para la fusión, en cuanto resulten de aplicación.

En todo caso, deberá especificarse si la escisión conlleva la extinción de la cooperativa y si las cooperativas beneficiarias de la escisión son de nueva creación o si existían con anterioridad.

También se acreditará mediante certificación que se incorporará a la escritura, el total desembolso de las aportaciones subscritas por los socios de la cooperativa escindida.

2. Resultará competente para inscribir la escisión el registro donde figure inscrita la cooperativa que se escinde. La escritura de escisión tendrá validez para todas las inscripciones que se deriven de la misma.

3. En el caso de que la inscripción de las cooperativas de nueva creación o de las absorciones resultantes deban realizarse en registro distinto del que inscriba la escisión, el registro de origen trasladará copia del expediente de escisión, juntamente con la copia de la hoja y expediente registral a los registros que resulten competentes para la inscripción de la nueva cooperativa, que procederán a las oportunas inscripciones registrales y a comunicar la misma a los registros de origen.

4. De producirse la extinción de la cooperativa escindida, el registro procederá a la cancelación de los asientos registrales referidos a la misma. En el caso de segregación, se inscribirá esta en la hoja abierta a la cooperativa segregante. En ambos casos, el asiento se practicará una vez realizadas las inscripciones de las cooperativas de nueva creación y/o de las absorciones resultantes.

Artículo 57. *Transformación de cooperativas en otras sociedades: procedimiento.*

1. La transformación de sociedad cooperativa en sociedad civil o mercantil se hará constar en escritura pública de conformidad con el artículo 84 de la Ley de Cooperativas de Galicia, otorgada por la sociedad y por todos los socios que pasen a asumir algún tipo de responsabilidad personal por las deudas sociales. Con carácter previo a su presentación en el registro que resulte competente para su inscripción, deberá obtener del registro de cooperativas donde figura inscrita la certificación a que se refiere el número 1 del artículo 59 de este reglamento.

2. La solicitud de la certificación anterior deberá presentarse acompañada de una copia autorizada y otra simple de la escritura, y del ingreso de tasa por certificación. Cuando se trate de cooperativas de crédito y de seguros, deberá adjuntarse la autorización previa de los organismos competentes.

También deberá acreditarse la publicación del acuerdo en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia donde radique el domicilio social de la cooperativa y en el «Diario Oficial de Galicia».

Artículo 58. *Escritura pública de transformación en otra sociedad.*

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 84 de la Ley de Cooperativas de Galicia, el acuerdo de transformación, con el balance, en los términos previstos en la letra b) del número 2 del citado artículo, y con las menciones igualmente señaladas en la misma letra deberá elevarse a escritura pública, que incorporará informe de los expertos independientes sobre el patrimonio social, que serán designados de conformidad con lo previsto en la legislación mercantil o, en su defecto, por el Consejo Gallego de Cooperativas.

La escritura pública de transformación también deberá recoger, en su caso, la relación de los socios que ejerciesen el derecho de separación y el capital que representen; en tal caso se incorporará a la mencionada escritura el balance final cerrado el día anterior al del otorgamiento de la misma.

2. En la certificación del acuerdo de transformación adoptado por la asamblea general, deberá constar el cumplimiento de los requisitos legales o estatutarios para su adopción, así como la inexistencia de socios que ejerciesen el derecho de separación, en su caso.

3. Esta certificación deberá complementarse con la declaración de las operaciones realizadas en aplicación del número 4 del artículo 84 de la Ley de Cooperativas de Galicia, con expresión de las cantidades transferidas a la nueva sociedad y sobre las que el Consejo Gallego de Cooperativas tenga condición de acreedor preferente, así como de las cantidades puestas a disposición del mismo y sus conceptos, y con la certificación bancaria del ingreso realizado a favor del citado órgano.

Artículo 59. *Emisión de la certificación y efectos de la inscripción.*

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 84 de la Ley de Cooperativas de Galicia, se solicitará del registro de cooperativas competente, previa acreditación del destino de las cantidades a que se refiere el número 4 del citado artículo, certificación en la que consten la transcripción literal de los asientos que deban quedar vigentes y la declaración de inexistencia de obstáculos para la inscripción de la transformación.

2. La certificación en la que conste la declaración de inexistencia de obstáculos se emitirá por el registro donde figure inscrita la cooperativa, previa resolución favorable fundada en el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley de Cooperativas de Galicia y en el presente reglamento. La propia certificación deberá contener la transcripción literal de los asientos que deban quedar vigentes, así como la constancia de la anotación preventiva que este registro debe efectuar. Inscrita la transformación en el registro correspondiente, este lo comunicará de oficio al de cooperativas, que procederá a la cancelación de los asientos relativos a la sociedad.

3. Si no resultase obligatoria la inscripción de la sociedad transformada, la resolución prevista en el número anterior ordenará la inmediata cancelación de los asientos registrales de la cooperativa transformada.

La cancelación se hará constar por un único asiento, en el que figurará el registro donde fue inscrita la sociedad transformada, así como su denominación y datos registrales, la identificación de la escritura de transformación, el balance y las operaciones indicadas en el número 3 del artículo 58.º de este reglamento, y la fecha de finalización del plazo de afectación de los importes transferidos a la nueva sociedad.

Artículo 60. *Transformación de otras sociedades en cooperativas: procedimiento.*

1. La transformación de otras sociedades o agrupaciones de carácter no cooperativo en sociedades cooperativas, se hará constar en escritura pública otorgada por la entidad y por todos los socios que tengan asumida responsabilidad personal por las deudas sociales.

2. La solicitud de inscripción deberá presentarse en el registro de cooperativas, acompañando una copia autorizada y otra simple de la escritura pública de transformación.

También deberá presentarse certificado del registro donde figure inscrita la entidad, en su caso, en la que conste la declaración de la inexistencia de obstáculos para la inscripción

de la transformación, la transcripción literal de los asientos que deban quedar vigentes y la anotación preventiva de transformación.

Para la transformación en cooperativas de crédito y de seguros, deberá adjuntarse autorización previa de los organismos competentes.

3. La inscripción de la escritura de transformación se practicará a continuación de la relativa a los antecedentes registrales de la entidad transformada, y en ella se harán constar además de los datos identificativos de la escritura pública, los extremos previstos en este reglamento para la constitución, el balance de la sociedad y cualquier otro acuerdo inscribible.

Inscrita la transformación, el registro de cooperativas lo comunicará de oficio al registro donde figuraba inscrita la entidad, que procederá a la inmediata cancelación de los asientos relativos a la misma.

Artículo 61. *Escritura pública de transformación en cooperativas.*

La escritura pública de transformación expresará necesariamente el cumplimiento de todos los requisitos y las menciones exigidas por la Ley de Cooperativas de Galicia para la constitución de una cooperativa y deberá contener, como mínimo, lo siguiente:

a) Certificado del acuerdo adoptado por la junta general, o mediante el sistema válido equivalente para hacer constar la voluntad social que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable para la adopción del acuerdo.

b) Balance de la sociedad, cerrado el día anterior al del acuerdo de transformación, así como el informe de los expertos independientes sobre el patrimonio social. En el caso de existir socios que ejerciesen el derecho de separación, deberá incorporarse relación comprensiva de todos ellos y del capital que representen, así como balance final cerrado el día anterior al del otorgamiento.

c) Los documentos y menciones exigidas por la legislación aplicable a la entidad que se transforma.

d) Los estatutos sociales.

e) El certificado negativo de denominación.

f) Relación de los socios con sus datos de identificación personal o la denominación o razón social, la actividad comprometida, y el importe y clase de las aportaciones reconocidas a cada uno de ellos, así como su participación en los fondos de reserva repartibles, en su caso.

Artículo 62. *Disolución.*

1. La inscripción de la disolución de las sociedades cooperativas se producirá de oficio, o a petición de cualquier interesado, cuando la disolución se produjese por las siguientes causas:

a) Por cumplimiento del término fijado en los estatutos, sin que medie acuerdo en contrario de la asamblea general de la cooperativa en los términos previstos en el artículo 86 de la Ley de Cooperativas de Galicia.

b) Por el transcurso del plazo fijado en el presente reglamento, sin que se adaptasen sus estatutos a la Ley de Cooperativas de Galicia y se solicitase su inscripción en el registro de cooperativas competente.

c) Por descalificación de la sociedad cooperativa en los términos previstos en el artículo 141 de la Ley de Cooperativas de Galicia.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 87 de la Ley de Cooperativas de Galicia, la inscripción de la disolución de la cooperativa por causas distintas de las indicadas en el número anterior, se practicará en virtud de escritura pública. La solicitud de inscripción se acompañará de una copia autorizada y otra simple de la escritura, la acreditación de la publicación del anuncio en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social de la cooperativa y en el «Diario Oficial de Galicia».

También se practicará la inscripción, en virtud de testimonio judicial de la sentencia firme por la que se declare la disolución de la sociedad.

3. La escritura pública deberá contener el certificado del acuerdo adoptado por la asamblea general, que acredite el cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley de Cooperativas de Galicia y en los propios estatutos de la cooperativa, con indicación expresa, en su caso, de la causa o causas que motivaron la disolución.

4. La inscripción especificará la causa o causas que determinan la disolución y la identificación de la escritura pública o, en su caso, de las resoluciones judiciales o administrativas.

La inscripción de disoluciones previstas en el número 1, o las practicadas por resoluciones judiciales, deberán ser publicadas en el «Diario Oficial de Galicia», tramitándose por el registro de cooperativas competente con carácter gratuito.

Artículo 63. *Liquidadores e interventores de la liquidación.*

1. El nombramiento y cese de los liquidadores, se inscribirá en virtud de los títulos y requisitos previstos, y según el procedimiento establecido, en los artículos 68.º y 69.º de este reglamento para el nombramiento de administradores o, en su caso, en virtud de resolución administrativa o judicial.

2. Para la inscripción del nombramiento y cese de los interventores de la liquidación, será precisa la correspondiente resolución judicial o administrativa.

3. En la inscripción se harán constar los datos identificativos del título inscribible y de las personas designadas o cesadas, la fecha de nombramiento o cese, así como las circunstancias de su designación, en su caso.

La inscripción del nombramiento de liquidadores y del cese de administradores será simultánea y requerirá la aceptación previa de los nombrados.

Artículo 64. *Reactivación de la sociedad cooperativa.*

1. La inscripción de la reactivación de la sociedad cooperativa, se practicará en virtud de escritura pública. A la solicitud de inscripción se acompañará una copia autorizada y otra simple de la escritura, acreditación de la publicación del anuncio en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social de la cooperativa y en el «Diario Oficial de Galicia».

2. La escritura pública deberá contener certificado del acuerdo adoptado por la asamblea general que acredite el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 88 de la Ley de Cooperativas de Galicia y en los propios estatutos de la cooperativa, y el nombramiento de los administradores e interventores en los términos previstos en este reglamento. La escritura deberá incorporar balance cerrado el día anterior al acuerdo de reactivación y, si la causa de la disolución fue la quiebra, también deberá incorporarse copia del convenio acordado con los acreedores.

3. En la inscripción se harán constar los datos identificativos de la escritura pública y de las personas elegidas como administradores e interventores.

Artículo 65. *Cancelación: procedimiento y efectos.*

1. De conformidad con el artículo 95 de la Ley de Cooperativas de Galicia, una vez finalizada la liquidación y materializada esta, los liquidadores otorgarán la escritura pública de extinción que se inscribirá en el registro de cooperativas competente y que tendrá eficacia para la cancelación de los asientos registrales de la sociedad.

2. La solicitud de cancelación se presentará acompañada de una copia autorizada y otra simple de la escritura pública de extinción. También se deberá acreditar la publicación del anuncio relativo a la aprobación del balance final de liquidación y del proyecto de distribución del activo, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social de la cooperativa y en el «Diario Oficial de Galicia».

Con la mencionada solicitud deberán adjuntarse para su depósito los libros y documentos de la cooperativa, debidamente identificados y relacionados en listado con firma legitimada notarialmente o autenticada por el registro de cooperativas, que se conservarán en el registro durante un periodo de seis años desde la fecha del asiento de cancelación.

3. La cancelación se hará constar por un único asiento, en el que figurarán los datos identificativos de la escritura de extinción, el balance final de liquidación y operaciones de

distribución del activo, así como las circunstancias referidas a la consignación de cantidades. También se hará constar el depósito de los libros y documentos de la cooperativa, y la fecha de finalización de la obligación de la conservación de los mismos.

Artículo 66. *Escritura pública de extinción.*

1. La escritura pública de extinción contendrá la certificación relativa a la aprobación del balance final de liquidación y de las operaciones de distribución del activo, que acredite el cumplimiento de los requisitos previstos en los artículos 93 y 94 de la Ley de Cooperativas de Galicia, y en los propios estatutos de la cooperativa.

En la escritura también deberán constar las siguientes manifestaciones de los liquidadores:

a) Que transcurrió el plazo para impugnar los acuerdos de aprobación del balance final y del proyecto de distribución del activo sin que fueran formuladas reclamaciones, o que adquirieron firmeza las sentencias que las resolvieron.

b) Que se procedió a la satisfacción de los acreedores o a la consignación de sus créditos, con expresión, en este caso, de la identidad de los acreedores, de los importes y de la entidad donde fueron consignados.

c) Que se pusieron a disposición del Consello Galego de Cooperativas las cantidades derivadas de la aplicación del artículo 93 de la Ley de Cooperativas de Galicia, incorporando a la escritura pública la certificación bancaria del ingreso.

d) Que se les reintegró a los socios las cantidades previstas en el mencionado artículo 93, o que fueron consignadas a su disposición, con indicación de la identidad de los socios, de los importes y de la entidad donde fueron consignados.

2. Si una vez cancelados los asientos relativos a la cooperativa apareciesen bienes o derechos de la misma, los liquidadores otorgarán escritura pública de adjudicación a favor de quien corresponda según el procedimiento previsto en el citado artículo 93, que se inscribirá a continuación de la cancelación efectuada.

3. Tratándose de cooperativas de segundo grado resultará de aplicación lo previsto anteriormente, con las particularidades establecidas en el artículo 130 de la Ley de Cooperativas de Galicia.

Artículo 67. *Apoderamientos.*

1. Los apoderamientos de facultades representativas conferidos por el órgano de administración de sociedades cooperativas, se inscribirán en virtud de escritura pública que deberá contener el certificado del acuerdo adoptado en el que consten las facultades conferidas, identificación de los apoderados y las circunstancias del ejercicio de representación. Su modificación, revocación y sustitución, así como la renuncia, deberá constar, asimismo, en escritura pública con las mismas características que resulten procedentes.

2. La solicitud de inscripción deberá presentarse en el improrrogable plazo de los treinta días siguientes a la adopción del acuerdo, acompañada de una copia autorizada y otra simple de la escritura.

3. En la inscripción se harán constar los datos identificativos de la escritura pública, de las personas apoderadas, así como las facultades representativas conferidas y las circunstancias para su ejercicio, o sus modificaciones, o revocación, según el caso.

Artículo 68. *Nombramiento y cese de administradores e interventores.*

1. La inscripción de los actos relativos al nombramiento y cese de administradores e interventores, se practicará en virtud de escritura pública o certificado del acta de la asamblea general emitido por el secretario del consejo rector, con el visto bueno del presidente, o por el administrador único, con las firmas legitimadas notarialmente o autenticadas por el registro de cooperativas.

2. La solicitud de inscripción deberá presentarse en el registro competente, en el plazo de los 30 días siguientes a la aceptación de su cargo, o a la adopción del acuerdo de cese,

en su caso, acompañando la certificación del acuerdo por duplicado, o bien aportando copia autorizada y simple de la escritura pública que la incorpore.

3. En la inscripción se harán constar los datos identificativos del documento inscribible, de las personas designadas y cesadas, la fecha de nombramiento y cese, y el plazo y cargo para el que fueron nombrados, en su caso.

En el caso de que existan más de un vocal o suplente del consejo rector, o más de un interventor, deberán estar numerados correlativamente a efectos de su correcta identificación.

La inscripción del nombramiento de los administradores e interventores caducará cuando, finalizado el plazo de duración de su nombramiento transcurra el plazo de celebración de la primera asamblea general ordinaria. El encargado del registro hará constar la caducidad, mediante nota marginal, cuando deba practicar algún asiento en la hoja abierta a la sociedad o se solicitase certificación.

Artículo 69. *Contenido del título.*

1. El documento presentado para la inscripción deberá contener las circunstancias de la adopción del acuerdo, la identidad de los nombrados y cesados, su cargo, así como, en su caso, los suplentes. Deberá constar, asimismo, la expresa aceptación del cargo por parte de los nombrados, la declaración de que no les afectan ninguna de las incapacidades o incompatibilidades para el ejercicio del cargo previstas en el artículo 48 de la Ley de Cooperativas de Galicia y la notificación a los cesados. Para la inscripción de nombramientos debe especificarse la identidad de los cesados en los respectivos cargos.

2. En el supuesto de que resultasen elegidos socios colaboradores o personas no socios, deberá hacerse constar esta circunstancia y el cumplimento específico de los requisitos legales y estatutarios para su nombramiento.

3. Si el nombramiento recae en una persona jurídica, también deberá hacerse constar la identidad de la persona física que, vinculada por cualquier título a esta, haya sido designada para representarla en el ejercicio de las funciones propias del cargo.

4. La inscripción del nombramiento a través del sistema de sustitución indicado en el número 5 del artículo 45 de la Ley de Cooperativas de Galicia requiere la constancia en el registro de la elección como suplente y del cese del anterior titular.

Artículo 70. *Nombramiento y cese de consejeros delegados.*

1. El nombramiento de consejeros delegados se inscribirá en virtud de escritura pública, que incorpore certificado del acuerdo con expresión de las circunstancias de su adopción y del precepto estatutario habilitante, en la que consten la identidad de los nombrados, la enumeración particularizada de las facultades conferidas y de las circunstancias de su ejercicio, así como su aceptación.

2. El cese de los consejeros delegados, así como la modificación de sus facultades, deberá constar, asimismo, en escritura pública con las mismas características en lo que resulte procedente.

3. La solicitud de inscripción se presentará en el improrrogable plazo de los 30 días siguientes a la adopción del acuerdo acompañada de una copia autorizada y otra simple de la escritura pública.

4. En la inscripción se harán constar los datos identificativos de la escritura pública, de las personas designadas o cesadas, la fecha del nombramiento o cese, así como las facultades conferidas y las circunstancias para su ejercicio, o sus modificaciones o revocación, según el caso.

Artículo 71. *Nombramiento y cese de auditores y letrados asesores.*

1. El nombramiento y cese de auditores de cuentas y letrados asesores de la cooperativa deberá inscribirse en el registro de cooperativas competente, mediante certificación emitida por el secretario del consejo rector con el visto bueno del presidente, o por el administrador único, con las firmas legitimadas notarialmente, o autenticadas por el registro de cooperativas.

2. La certificación relativa al nombramiento deberá contener las circunstancias de la adopción del acuerdo, la identidad de los nombrados como titulares o suplentes, en su caso, el plazo de duración, y aceptación expresa del nombramiento, así como la declaración de que no les afectan ninguna de las incapacidades o incompatibilidades para el ejercicio del cargo previstas legal o estatutariamente.

En caso de cese deberá constar en la certificación la notificación del acuerdo al interesado.

Artículo 72. *Inscripción.*

1. En la inscripción se harán constar la identidad, así como la fecha y el plazo del nombramiento, o la fecha del cese, en su caso.

Si la designación fuese efectuada mediante resolución judicial o por el Registro Central de Cooperativas, se hará constar así expresamente.

2. Será de aplicación al nombramiento y cese de auditores y letrados asesores, así como a su inscripción, lo previsto en los artículos 68 y 69 de este reglamento en la medida en que resulte compatible.

Artículo 73. *Emisión de obligaciones.*

1. La inscripción de la emisión de obligaciones y su cancelación, se practicará en virtud de escritura pública, en la que conste el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable y las circunstancias de la emisión. En el caso de la emisión también deberá constar la valoración patrimonial de la sociedad, según el último balance aprobado. Los demás actos relacionados directamente con la misma, que deban acceder al registro, se inscribirán también en virtud de escritura pública en la que conste, tanto el cumplimiento de los requisitos legales como las circunstancias del acto inscribible. La solicitud de inscripción deberá acompañarse con una copia autorizada y otra simple de la escritura.

2. En la inscripción se harán constar los datos identificativos de la escritura pública y las circunstancias de la emisión, de la cancelación o del acuerdo inscribible.

Artículo 74. *Suspensiones de pagos y quiebras.*

1. La providencia de admisión a trámite de la solicitud de declaración del estado de suspensión de pagos, así como las demás resoluciones judiciales que constituyan, modifiquen o extingan las situaciones concursales que afecten a la cooperativa, deberán inscribirse en el registro de cooperativas competente, de acuerdo con el artículo 96 de la Ley de Cooperativas de Galicia.

2. La inscripción se practicará en virtud de mandamiento judicial o testimonio de la resolución correspondiente, haciendo constar la fecha y órgano emisor y transcribiendo su parte dispositiva. En tanto no sean firmes, serán objeto de anotación preventiva.

3. En toda anotación preventiva o inscripción relativa a una cooperativa en suspensión de pagos o quiebra, se hará constar esta circunstancia.

4. La cancelación de los asientos referentes a estas situaciones, se realizará en virtud de mandamiento judicial, transcribiendo la parte dispositiva de la resolución judicial firme.

Artículo 75. *Operaciones con terceros.*

1. Las autorizaciones para la realización de operaciones con terceros previstas en el artículo 8 de la Ley de Cooperativas de Galicia deberán inscribirse en la hoja abierta a la cooperativa en el libro de inscripción.

2. La inscripción se realizará en virtud de la correspondiente resolución administrativa. A estos efectos, la autoridad administrativa que resuelva favorablemente la concesión deberá ordenar su inscripción en el registro de cooperativas competente.

3. Si la estimación se produce por falta de resolución expresa, la cooperativa podrá solicitar su constancia en el registro aportando certificado acreditativo del silencio producido, en la que consten el plazo y límites de la autorización solicitada.

4. En la inscripción se harán constar el plazo de la autorización, los límites de ampliación de actividades o servicios con terceros, y la autoridad administrativa que resolvió, o las circunstancias de la estimación por silencio administrativo.

Artículo 76. *Medidas administrativas.*

1. Aquellas medidas o actos administrativos que resulten de inscripción obligatoria por disposición legal o reglamentaria, se inscribirán en la hoja abierta a cada sociedad transcribiendo la parte dispositiva de la resolución administrativa, haciendo constar la autoridad y la fecha en que fue dictada.

2. Los asientos se practicarán a la vista de la correspondiente resolución y a solicitud del órgano administrativo que la dictó, o de los interesados, y revestirán la forma más acorde con su contenido material. Las resoluciones causarán anotación preventiva cuando corresponda a la naturaleza de las mismas, o hasta que adquieran carácter de firmeza, en cuyo momento se practicará la inscripción o cancelación correspondiente.

CAPÍTULO VII

Del depósito e inscripción de las secciones de crédito

Artículo 77. *Depósito e inscripción: requisitos.*

1. El acuerdo de creación de secciones de crédito y de la aprobación de su reglamento de régimen interno deberá constar en escritura pública que se depositará en el Registro Central de Cooperativas y se inscribirá en la hoja abierta a la cooperativa en el correspondiente registro, de conformidad con lo previsto en el artículo 10 de la Ley de Cooperativas de Galicia.

La solicitud de depósito e inscripción deberá presentarse en el Registro Central de Cooperativas, acompañada de una copia autorizada y dos simples de la escritura pública.

2. La escritura pública deberá contener la certificación del acuerdo adoptado por la asamblea general que acredite el cumplimiento de los requisitos legales y estatutarios, el texto completo del reglamento de régimen interno de la sección que se crea, la identidad de su gerente, con expresión de las facultades conferidas, la fecha de inicio de las operaciones, así como las menciones y requisitos exigidos por su normativa específica. También hará referencia al precepto estatutario habilitante y a los datos de su inscripción registral.

Artículo 78. *Operaciones del registro.*

1. El Registro Central de Cooperativas abrirá una hoja a la sección que se crea en el libro de depósito de secciones de crédito y procederá al depósito provisional, practicando anotación preventiva y, en su caso, comunicará este extremo al registro donde figure inscrita la cooperativa, remitiéndole la documentación presentada. El registro donde figure inscrita la cooperativa, tramitará la solicitud conforme a las normas establecidas en el presente reglamento.

Una vez realizada la inscripción en la hoja de la sociedad se procederá a practicar el asiento correspondiente en el libro de depósito de secciones de crédito. A estos efectos, se remitirá copia de la escritura pública debidamente diligenciada al Registro Central de Cooperativas, en su caso.

2. En los asientos practicados en las hojas de la sociedad y de la sección, además de los datos identificativos de la escritura pública, se hará constar la fecha de adopción de los acuerdos, del inicio de las operaciones de la sección, así como las demás circunstancias previstas en su norma específica y en el presente reglamento.

El asiento practicado en el libro de depósito de secciones de crédito también deberá contener el texto íntegro del reglamento de régimen interno de la sección.

Artículo 79. *Cierre de la sección de crédito: Requisitos.*

1. El acuerdo de cierre de las secciones de crédito deberá constar en escritura pública, que se depositará en el Registro Central de Cooperativas para la cancelación de la hoja abierta a la sección, y se inscribirá en la hoja correspondiente a la cooperativa en el registro competente.

La solicitud de depósito e inscripción deberá presentarse en el Registro Central de Cooperativas, acompañada de una copia autorizada y dos simples de la escritura pública.

2. La escritura pública deberá contener la certificación del acuerdo adoptado por la asamblea general que acredite el cumplimiento de los requisitos legales, estatutarios y de régimen interno, así como las menciones y requisitos exigidos por la normativa específica de las secciones de crédito y por el presente reglamento.

Artículo 80. *Operaciones del registro.*

1. El Registro Central de Cooperativas procederá al depósito provisional, haciéndolo constar por medio de anotación preventiva en el libro de depósito de secciones de crédito y, de ser el caso, comunicará este extremo al registro donde figure inscrita la cooperativa remitiéndole la documentación presentada. El registro donde figure inscrita la cooperativa tramitará la solicitud conforme a las normas establecidas en el presente reglamento.

Una vez realizada la inscripción en la hoja de la sociedad, se procederá a la cancelación de la hoja abierta a la sección en el libro de depósito de secciones de crédito. A estos efectos, se remitirá copia de la escritura pública, debidamente diligenciada, al Registro Central de Cooperativas, en su caso.

2. Para la inscripción en la hoja de la sociedad, se observarán las normas establecidas en este reglamento. En la cancelación de la hoja abierta a la sección se harán constar los datos identificativos de la escritura pública y de su inscripción registral, la fecha de finalización de las operaciones, así como las demás circunstancias previstas por la normativa específica.

Artículo 81. *Otras anotaciones.*

1. Deberán anotarse en la hoja abierta a la sección de crédito en el Registro Central de Cooperativas las modificaciones del reglamento de régimen interno, así como aquellas otras anotaciones establecidas por su normativa específica.

2. Las modificaciones del reglamento de régimen interno deberán constar en escritura pública, que contendrá la certificación del acuerdo adoptado por la asamblea general que acredite el cumplimiento de los requisitos legales y estatutarios y de régimen interno, el texto completo de los artículos modificados, así como las menciones y requisitos exigidos por su normativa específica.

3. La solicitud se deberá presentar en el Registro Central de Cooperativas, acompañada de una copia autorizada y otra simple de la escritura pública.

4. En la anotación de las modificaciones del reglamento de régimen interno, además de los datos identificativos del título, se hará constar la fecha de adopción del acuerdo, el texto íntegro de los artículos modificados, así como las demás circunstancias previstas en su normativa específica.

5. Realizada la anotación se hará constar este extremo por medio de nota marginal en la hoja abierta a la sociedad en el registro competente. A estos efectos el Registro Central remitirá la correspondiente certificación a aquel donde figure inscrita la sociedad, en el caso de que fuese distinto.

Artículo 82. *Depósito específico de auditoría.*

1. El depósito de la auditoría de cuentas previsto en el artículo 10 de la Ley de Cooperativas de Galicia, se realizará en el Registro Central de Cooperativas. Este depósito, de carácter exclusivamente informativo, será específico e independiente del depósito de cuentas previsto en el artículo 73 de la citada ley y su eficacia se limitará a los términos establecidos en el artículo 97 del presente reglamento.

2. Las cooperativas con sección de crédito deberán presentar un ejemplar más de la auditoría de cuentas, cuando depositen las cuentas anuales en el registro competente. Una vez que se tenga por efectuado el depósito de cuentas de la sociedad, se procederá a realizar el específico de la auditoría de cuentas en el Registro Central. A estos efectos, si el depósito de cuentas se hiciese en el registro provincial, éste deberá comunicarlo al central, remitiéndole un ejemplar de la citada auditoría.

CAPÍTULO VIII

Del depósito e inscripción de las asociaciones de cooperativas

Artículo 83. *Depósito de la escritura de constitución.*

1. Las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas constituidas al amparo de la Ley de Cooperativas de Galicia, para adquirir la personalidad jurídica y plena capacidad de obrar, deberán depositar en el Registro Central de Cooperativas la correspondiente escritura pública de constitución, de acuerdo con lo previsto en el artículo 134 de dicha ley.

2. La solicitud de depósito se presentará, en el plazo de dos meses desde el otorgamiento, acompañada de una copia autorizada y otra simple de la escritura.

3. La escritura pública de constitución será otorgada por las personas designadas a tal efecto por la asamblea constituyente con sujeción a los acuerdos adoptados por ella, salvo que lo sea por la totalidad de los promotores, y deberá contener, como mínimo, los extremos previstos en el número 2, del artículo 134 de la Ley de Cooperativas de Galicia.

Los estatutos sociales y la certificación negativa de denominación deberán incorporarse a la escritura. La utilización de referencias a ámbitos geográficos en la denominación estará condicionada al cumplimiento de los requisitos previstos en los números 3 y 4 del artículo 133 de la Ley de Cooperativas de Galicia.

Artículo 84. *Inscripción y publicidad.*

1. El Registro dispondrá, en el plazo de 30 días, la inscripción y publicidad del depósito o el requerimiento a sus promotores, por una sola vez, para que en el plazo de otros 30 días subsanen los defectos observados. Transcurrido este plazo, el registro dispondrá la publicidad o rechazará el depósito mediante resolución exclusivamente fundada en la carencia de alguno de los requisitos mínimos previstos en el capítulo I del título IV, de la Ley de Cooperativas de Galicia.

La entidad adquirirá personalidad jurídica y plena capacidad de obrar transcurridos 30 días hábiles desde que solicitó el depósito, sin que se formulasen reparos o se rechace el mismo.

2. La publicidad del depósito se realizará en el «Diario Oficial de Galicia», una vez practicada la oportuna inscripción en el libro de inscripción de asociaciones cooperativas. Además de los datos identificativos de la escritura pública, en la inscripción se hará constar necesariamente la relación de promotores, los estatutos sociales, la identidad de las personas designadas para desempeñar los cargos de los órganos sociales y cualquier otro pacto o acuerdo inscribible.

Artículo 85. *Modificación de estatutos: Depósito.*

1. La modificación de estatutos de las asociaciones de cooperativas se ajustará al mismo procedimiento regulado en los artículos anteriores, teniendo en cuenta, además, las particularidades establecidas en éste.

2. La solicitud de depósito deberá presentarse, en el plazo de tres meses desde la elevación a público del acuerdo, acompañada de una copia autorizada y otra simple de la escritura.

3. La escritura pública de modificación de estatutos contendrá la certificación del acuerdo adoptado por la asamblea general que acredite el cumplimiento de los requisitos previstos en el número 1 del artículo 74 de la Ley de Cooperativas de Galicia, y en los propios estatutos de la entidad. El texto completo de los artículos afectados por la modificación deberá incorporarse a la escritura.

En el caso de que la modificación estatutaria implique el cambio de denominación también deberá incorporarse la certificación de que no existe otra entidad con la misma denominación.

4. El depósito del cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal podrá realizarse mediante certificación del acuerdo con las firmas del secretario y del presidente de la entidad legitimadas notarialmente, o autenticadas por el registro de cooperativas. En este caso también deberá acreditarse la comunicación formal a los socios.

Artículo 86. *Inscripción y publicidad de la modificación.*

En la inscripción se harán constar los datos identificativos de la escritura pública y los artículos de los estatutos sociales modificados. Cuando se trate de cambio de denominación o de domicilio social se harán constar expresamente los nuevos en la publicación del depósito, que se realizará en el «Diario Oficial de Galicia».

Artículo 87. *Altas y bajas de socios.*

1. Según lo previsto en el número 3 del artículo 134 de la Ley de Cooperativas de Galicia, las asociaciones de cooperativas deberán comunicar al registro las altas y bajas de sus socios directos en el plazo de un mes desde que se produzca el hecho.

Las comunicaciones presentadas contendrán los datos de identificación del socio, con especial referencia a los de carácter registral, y la fecha de alta o baja. En el caso de alta deberá acompañarse certificación del acuerdo de asociarse.

2. El Registro Central de Cooperativas comprobará el cumplimiento de los requisitos indicados en el número anterior y formulará requerimiento a los interesados para que subsanen los defectos observados, en su caso. Verificado el cumplimiento, se expedirá certificación conteniendo la relación de los socios directos de la entidad, donde conste su denominación y la fecha de alta, procediendo al archivo de la documentación en el expediente registral de la entidad. La expedición de las certificaciones relativas al número de socios de las asociaciones de cooperativas se realizará en base a los datos obrantes en su expediente registral.

3. Con los datos que figuren en el Registro Central de Cooperativas se confeccionará una base de datos de carácter informativo, donde consten los datos identificativos de las asociaciones y de sus socios directos, que podrá ser consultada por medios telemáticos en los términos que se determinen, actualizándose periódicamente.

Artículo 88. *Normas supletorias.*

Además de lo previsto en esta sección y en el resto de su regulación legal específica, les resultará aplicable a las asociaciones de cooperativas, en lo que proceda de acuerdo con su naturaleza, las disposiciones establecidas en este reglamento para las sociedades cooperativas.

CAPÍTULO IX

De otras funciones del registro

Sección primera. De la legalización de los libros y nombramiento de expertos

Artículo 89. *Obligación de legalización de los libros.*

Los libros que legal y obligatoriamente han de llevar las sociedades cooperativas sujetas al ámbito de la Ley de Cooperativas de Galicia, y relacionados en su artículo 72, así como las asociaciones de cooperativas, se legalizarán en el registro de cooperativas donde figuran inscritas.

Artículo 90. *Procedimiento.*

1. Los libros se presentarán por la representación legal de la entidad en las dependencias del registro competente, acompañados de la preceptiva solicitud y de la relación comprensiva de todos ellos debidamente firmada, haciendo constar el número de hojas de que se compone cada libro. Deberá especificarse si son libros en blanco para legalizar antes de su utilización, o bien si se trata de libros formados por hojas encuadernadas correlativamente después de la realización de asientos y anotaciones por cualquier procedimiento idóneo.

En la solicitud deberán constar los datos registrales de la entidad, así como el número de libro que corresponda de entre los de su clase y la fecha de apertura y, en su caso, de cierre

de los últimos libros legalizados de la misma clase que aquellos para los que se solicita la legalización.

La legalización de libros esta sujeta a tasa por servicios administrativos en los términos establecidos legalmente y deberá acreditarse su pago.

2. Los libros que se presenten para su legalización antes de su utilización podrán estar encuadernados o estar formados por hojas móviles. Sus folios deben estar completamente en blanco y numerados correlativamente.

3. Los libros formados a partir de hojas en las que se hayan realizado las correspondientes anotaciones por cualquier procedimiento idóneo y posteriormente encuadernados de modo que no sea posible la sustitución de los folios, deberán tener la primera en blanco y las demás numeradas correlativamente y por el orden cronológico que corresponda a las anotaciones practicadas. Los espacios en blanco deben estar convenientemente anulados.

Estos libros se presentarán para su legalización dentro de los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio. La presentación fuera de plazo se hará constar en la diligencia de legalización y en el asiento correspondiente.

4. Presentados los libros para legalizar, se practicará en el libro diario el asiento correspondiente, haciendo constar el número y clase de los libros que se presentan.

Artículo 91. *Legalización de los libros.*

1. El encargado del registro, una vez examinada la solicitud, relación y libros presentados, procederá a practicar o rechazar la legalización solicitada en el plazo de 30 días desde la fecha del asiento de presentación. El examen comprenderá su adecuación a los requisitos exigidos por este reglamento.

2. La legalización de los libros se hará mediante diligencia y sello, extendiendo aquélla en la primera hoja, y el sello se pondrá en todas las demás. Podrán ser selladas por cualquier procedimiento que garantice la autenticidad de la legalización

La diligencia, firmada por el encargado del registro contendrá la identificación de la entidad con sus datos registrales, la clase de libro, el número que le corresponda dentro de los de la misma clase legalizados por la entidad, número de folios de que se componga el libro y el sistema y contenido de su sellado.

3. Si la legalización fuese rechazada se comunicará al solicitante mediante nota de defectos, con devolución de la relación y libros presentados. En caso de disconformidad con los defectos señalados podrán formularse alegaciones, en el plazo de quince días hábiles, que se tramitarán conforme a lo establecido por la normativa del procedimiento administrativo común.

4. Legalizados los libros, se practicará la oportuna anotación en el libro de legalizaciones. Rechazada ésta, se hará constar mediante nota marginal en el libro diario.

5. Practicada la legalización se devolverán al solicitante los libros. Transcurrido un mes desde la fecha en que se practicase la legalización o rechazase la misma, sin que fueran retirados por representante legal, el registro podrá remitirlos con cargo a la entidad a su domicilio social. En todo caso, transcurridos seis años desde dicha fecha podrá procederse a su destrucción, y se hará constar esta circunstancia mediante nota marginal en el libro de legalizaciones.

Artículo 92. *Nombramiento de auditores y de otros expertos independientes: Solicitud.*

1. Las sociedades cooperativas podrán solicitar el nombramiento de auditores y otros expertos independientes del Registro Central de Cooperativas, indicando los datos registrales de la entidad y el período o hecho concreto para el que se solicita el nombramiento.

2. La presentación de la solicitud se anotará en el libro diario, dándole el oportuno traslado para que se proceda a la propuesta de designación de auditores o expertos independientes.

3. La solicitud se remitirá al colegio profesional que agrupe a los expertos solicitados, que realizará la propuesta de designación de modo aleatorio entre todos los inscritos en el ámbito territorial que corresponda al domicilio social de la cooperativa.

Artículo 93. *Designación.*

1. Recibida en el Registro Central la propuesta efectuada por el colegio profesional le será comunicada a la cooperativa. Aceptado el nombramiento, será comunicado este extremo al referido registro para su constancia por medio de nota marginal en el libro diario.

2. Los gastos y honorarios del auditor o experto independiente serán por cuenta de la entidad cooperativa y deberá formalizarse el oportuno contrato de prestación de servicios, único documento que puede acreditar la aceptación a efectos registrales. Una copia de este contrato se archivará en el expediente de la cooperativa.

3. El Registro Central deberá comunicarle el nombramiento efectuado al registro donde figure inscrita la entidad, en su caso, con remisión de copia de la documentación referida al mismo para su inscripción en la hoja de la cooperativa y archivo en su expediente registral en el caso de auditores, y para su constancia, si se trata de otros expertos independientes.

Sección segunda. Del depósito de las cuentas anuales

Artículo 94. *Obligación de la presentación de las cuentas anuales.*

1. De conformidad con el artículo 73 de la Ley de Cooperativas de Galicia, el órgano de administración de las entidades cooperativas estará obligado a presentar para su depósito en el registro de cooperativas competente, dentro del plazo de dos meses contados desde su aprobación por parte de la asamblea general, las cuentas anuales, el informe de gestión y el informe de los interventores o, en su caso, el informe de auditoría externa, así como la certificación acreditativa del número de socios.

2. Esta misma obligación les afecta a los liquidadores respecto del estado anual de cuentas de la liquidación, en cuanto resulte aplicable.

3. Las cooperativas que dispongan de sección de crédito deberán depositar la auditoría de cuentas por duplicado.

Artículo 95. *Documentos a depositar.*

1. Al objeto de cumplimentar el depósito de cuentas, habrá de presentarse solicitud acompañada de los siguientes documentos:

a) Las cuentas anuales, en modelo normalizado, que comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, la memoria, así como el informe de gestión, firmados por todos los miembros del órgano de administración o administrador único.

b) El informe de los interventores, salvo cuando la cooperativa se audite externamente, que deberá presentar informe de auditoría, en ambos casos debidamente firmados.

c) Certificación del acuerdo de aprobación de las cuentas anuales y de la distribución o imputación de los resultados, con las firmas del presidente y del secretario, o administrador único, legitimadas notarialmente o autenticadas por el registro de cooperativas. Dicha certificación deberá identificar las cuentas anuales y el informe de gestión, que estarán debidamente firmados. Si faltase alguna firma se hará constar la indicación de la causa y si la cooperativa estuviese obligada legalmente a auditar las cuentas del ejercicio, se expresará que las cuentas depositadas coinciden con las auditadas.

d) Certificación acreditativa del número de socios, especificando las altas y bajas producidas durante el ejercicio.

2. Los documentos deberán presentarse en los soportes y de acuerdo con las instrucciones emanadas del Registro Central de Cooperativas.

Artículo 96. *Procedimiento.*

1. Presentadas las cuentas anuales, se practicará asiento de presentación en el libro diario, en el que se hará constar la relación de documentos presentados.

2. El encargado del registro calificará si los documentos presentados son los exigidos en el presente reglamento y si constan la aprobación de la asamblea general y las preceptivas firmas, en el plazo de tres meses desde la fecha del asiento de presentación.

3. Una vez verificado el cumplimiento de los extremos señalados en el número anterior, el encargado del registro tendrá por efectuado el depósito y practicará el correspondiente

asiento en la hoja abierta a la cooperativa en el libro de inscripción, notificándolo al interesado.

4. Si el depósito fuese rechazado se comunicará al solicitante mediante nota de defectos, con devolución de lo aportado. En caso de disconformidad con los defectos señalados podrán formularse alegaciones, en el plazo de quince días hábiles, que se tramitarán conforme a lo establecido por la normativa del procedimiento administrativo común.

5. Cuando en virtud de disposición legal específica, alguna entidad cooperativa esté obligada a presentar sus cuentas anuales para su depósito en el registro mercantil competente, el Registro Central de Cooperativas velará por la aplicación de medidas que permitan realizar el doble depósito a través de una única presentación en el Registro de Cooperativas donde figure inscrita la entidad.

Artículo 97. *Eficacia y publicación.*

1. El depósito de cuentas tiene eficacia exclusivamente a efectos de publicidad registral y no se validarán las mismas. Este depósito no presupone su conocimiento por parte de la autoridad administrativa, sin que pueda obligar o condicionar las actuaciones de ésta en cumplimiento de la normativa vigente.

2. Anualmente, el Registro Central de Cooperativas tramitará la publicación gratuita, en el «Diario Oficial de Galicia», del anuncio de las entidades cooperativas que cumplieron con la obligación del depósito.

Artículo 98. *Obligación de conservar las cuentas anuales.*

1. Las cuentas anuales y documentos complementarios depositados en el registro se deberán conservar durante los seis años siguientes a la fecha de la práctica del asiento correspondiente en el libro inscripción.

2. Si fuera necesario, los registros, previa autorización de la autoridad administrativa de la que dependan, podrán depositar las cuentas anuales y la documentación complementaria en otro lugar adecuado, distinto del local del registro de cooperativas, o sustituir la conservación material por el almacenamiento mediante procedimientos informáticos.

Artículo 99. *Cierre de la hoja registral por falta de depósito de cuentas.*

1. Transcurrido un año desde la fecha de cierre del ejercicio social, el encargado del registro no inscribirá documentos relativos a entidades cooperativas incumplidoras del depósito de cuentas, hasta que se practique el asiento de depósito.

No obstante, se exceptúan los documentos relativos al nombramiento y cese de miembros de los órganos sociales, la disolución de la sociedad y los asientos ordenados por autoridad administrativa o judicial.

2. Rechazado el depósito y formuladas alegaciones a la nota de defectos del encargado del registro, quedará en suspenso el cierre previsto en el número anterior, mientras no recaiga la resolución definitiva.

3. No procederá el cierre registral si las cuentas anuales no se hubieran depositado por no estar aprobadas por la asamblea general. Al objeto de impedir el cierre, deberá acreditarse esta circunstancia mediante certificación del consejo rector con firmas del presidente y secretario, o administrador único, legitimadas notarialmente o autenticadas por el registro de cooperativas, presentada dentro del plazo señalado en el número 1 de este artículo. La permanencia en esta situación deberá justificarse cada seis meses por el mismo medio. Las certificaciones presentadas deberán ser objeto de inscripción y subsistirá la obligación de depósito de cuentas. También subsistirá la obligación de depósito de cuentas de ejercicios posteriores.

CAPÍTULO X

De la coordinación registral, tratamiento de datos y publicidad informativa

Artículo 100. *Competencia a favor de otro registro de cooperativas.*

1. Cuando un acuerdo de la cooperativa determine la competencia de un registro de cooperativas distinto al registro en el que figure inscrita la entidad, el registro que resulte competente, debido a la modificación, pasará a ejercer respecto de la cooperativa todas las funciones registrales desde el momento en el que se inste ante él la inscripción del acuerdo.

Esta competencia afectará, incluso, a la calificación previa y a las inscripciones y demás trámites registrales necesarios para la inscripción de la escritura pública correspondiente.

2. La solicitud de inscripción del acuerdo deberá presentarse ante el registro que resulte competente, acompañada de la documentación preceptiva según lo dispuesto en el presente reglamento y certificación de los antecedentes registrales de la sociedad, expedida por el registro de origen, en la que conste la trascripción literal de los asientos que deban quedar vigentes.

El registro de origen expedirá el certificado a petición de la cooperativa y a la vista de la escritura de elevación a público del acuerdo, practicando la correspondiente anotación preventiva.

Artículo 101. *Tramitación.*

1. Calificada favorablemente la inscripción del acuerdo, el registro competente transcribirá literalmente el contenido de la certificación de los antecedentes registrales, como la primera inscripción en la hoja abierta a la sociedad, practicándose a continuación las inscripciones oportunas y comunicando de oficio al registro de origen estos extremos.

Recibida la comunicación, este registro procederá al cierre de la hoja respectiva por medio de un único asiento, en el que se harán constar los datos identificativos de la nueva hoja de la sociedad y el registro donde figure inscrita, remitiendo a este último copia debidamente diligenciada del expediente registral y de los documentos relativos al depósito de cuentas de los últimos cinco años.

2. Cuando en los trámites precedentes intervenga un registro no integrado en el Registro de Cooperativas de Galicia, o el cambio de competencia venga determinado por motivos distintos a los indicados en el artículo anterior, se tendrá en cuenta lo previsto en este reglamento en la medida en que resulte de aplicación. La tramitación se realizará a través del Registro Central de Cooperativas.

Artículo 102. *Registro informático.*

1. La ordenación, tratamiento y archivo de la información registral acumulada se realizará por el Registro Central de Cooperativas mediante los medios y procedimientos informáticos que sean precisos para proporcionar a las entidades públicas y privadas, así como a los interesados en general, un medio de acceso ágil y efectivo.

2. Con este fin se creará un registro informático, de carácter exclusivamente informativo, que se actualizará periódicamente con los datos procedentes de los distintos registros de cooperativas y podrá ser consultado por medios telemáticos, en los términos que se determinen.

Artículo 103. *Publicidad informativa.*

1. La publicidad de los datos informativos que constan en el Registro Central de Cooperativas se realizará mediante la expedición de notas simples, en las que se advertirá sobre las limitaciones relativas a la información que se facilita, previa solicitud del interesado. En ningún caso se podrán emitir certificaciones con cargo a estos datos de carácter informativo. La solicitud y expedición de estas notas simples también podrá realizarse a través de sistemas de telecomunicación informáticos.

2. El contenido de estas notas informativas podrá comprender los siguientes datos:

a) Denominación de la entidad.
b) Registro en el que figura inscrita.

c) Identificación registral.
d) Fecha de la primera inscripción.
e) Domicilio social.
f) Actividad económica principal.
g) Número de socios.
h) Capital social mínimo.
i) Cifras básicas del último balance.

3. El Registro Central de Cooperativas publicará un directorio de todas las cooperativas gallegas, que se actualizará anualmente con referencia al 31 de diciembre y que contendrá la denominación de la entidad, el domicilio social, la actividad económica principal, el registro en el que figura inscrita y la fecha de la primera inscripción.

Artículo 104. *Remisión de datos.*

1. Los registros provinciales remitirán al Registro Central de Cooperativas una certificación literal de cada inscripción constitutiva practicada, así como la información prevista en el presente reglamento.

2. El Registro Central de Cooperativas remitirá al órgano competente de la Administración General del Estado certificación de las inscripciones de constitución realizadas, así como los datos estadísticos correspondientes. Los datos y documentos procedentes del Registro de Cooperativas dependiente de la citada administración, relativos a cooperativas de ámbito estatal con domicilio en Galicia, se incorporarán al archivo previsto en el artículo 102 de este reglamento.

3. Según lo previsto en la normativa vigente, tanto los registros provinciales de cooperativas, como el central, remitirán la información preceptiva al órgano territorial correspondiente de la Agencia Estatal de Administración Tributaria. Cuando en virtud de disposición legal, los registros de cooperativas deban facilitar información registral, se cumplimentará esta obligación de manera desconcentrada por cada uno de ellos.

4. La coordinación y colaboración con el registro de cooperativas dependiente de la Administración General del Estado o con los de otras comunidades autónomas, así como con el Registro Mercantil, se realizará a través del Registro Central.

5. En la medida en que lo permita la incorporación de medios informáticos a la gestión de los distintos registros, las comunicaciones y remisiones previstas en este artículo se realizarán por medios telemáticos.

Artículo 105. *Datos relativos a las inscripciones de entidades cooperativas y depósito de cuentas anuales.*

1. Al objeto de facilitar el tratamiento de la información registral, los registros provinciales de cooperativas elaborarán una ficha que contendrá los datos relativos a las inscripciones de sociedades cooperativas y su cancelación, según el modelo que para cada caso elabore el Registro Central de Cooperativas.

Esta ficha se remitirá al mencionado registro coordinador, para su posterior tratamiento y acumulación a las elaboradas por el mismo.

2. Se remitirán igualmente al Registro Central los datos del balance y número de socios reflejados en el depósito anual de cuentas. También se deberá comunicar el cierre provisional de la hoja registral y la anotación de acuerdos de baja provisional en el índice de entidades ordenados por la Agencia Tributaria, así como sus cancelaciones.

Artículo 106. *Elaboración de información.*

1. Con los documentos e información proporcionados por los registros provinciales, el Registro Central gestionará un archivo de carácter informativo, que servirá de soporte, junto con el suyo propio, para las actuaciones previstas en este capítulo.

2. Con esta finalidad los datos recibidos podrán ser objeto del tratamiento necesario para adaptarlos tanto a los sistemas informáticos específicos, como a su propia función informativa.

Artículo 107. *Coordinación de los registros.*

1. El Registro Central realizará la coordinación de los registros en los que se estructura el registro de cooperativas, procurando en lo posible la uniformidad de los criterios de calificación.

2. En el uso de esta competencia coordinadora elaborará las instrucciones precisas para el correcto funcionamiento del servicio público prestado por los registros y resolverá las consultas formuladas sobre materias de competencia del Registro de Cooperativas de Galicia.

3. Potenciará, asimismo, el perfeccionamiento del sistema registral y la actualización de la formación en esta materia del personal adscrito a los registros, especialmente en lo relativo a la incorporación de las nuevas tecnologías informáticas y de la comunicación.

4. El Registro Central propondrá al centro directivo del que dependa el establecimiento de modelos normalizados de solicitudes y otra documentación preceptiva, en procedimientos vinculados con el registro de cooperativas, sin perjuicio de que los interesados acompañen los elementos que estimen convenientes para precisar o completar los datos del modelo. El mismo registro elaborará, en colaboración con los restantes, modelos orientativos unificados para su utilización en los procedimientos registrales.

Artículo 108. *Consultas.*

1. Las sociedades cooperativas, sus asociaciones, e interesados en general, podrán formular consultas al Registro de Cooperativas de Galicia sobre supuestos concretos en materia de su competencia. Las consultas se presentarán por cualquier medio que acredite su constancia en los registros provinciales que las remitirán al Registro Central, o directamente en éste, que será el encargado de resolverlas, previos los informes que estime oportunos.

2. También podrán formular consultas, en los mismos términos, los encargados de los registros provinciales de cooperativas con el fin de unificar los criterios de calificación y los funcionarios encargados de la inspección y asesoramiento de las cooperativas.

3. Las respuestas emitidas tendrán carácter exclusivamente informativo, no originarán derechos de ningún tipo, ni vincularán la resolución de futuros procedimientos registrales y contra las mismas no cabrá recurso alguno.

4. Para general conocimiento y con carácter periódico, se publicarán las consultas formuladas y sus respuestas, omitiendo los datos identificativos de las personas, entidades y lugares intervinientes en los distintos supuestos.

Disposición adicional primera. *Incorporación de medios y procedimientos informáticos.*

La consellería competente en materia de trabajo velará por la incorporación de los medios y procedimientos informáticos al Registro de Cooperativas de Galicia, adoptando las medidas necesarias para la plena integración de los avances tecnológicos en su gestión.

Disposición adicional segunda. *Derecho supletorio y normas complementarias.*

Respecto de plazos, recursos, comparecencia y representación y demás materias no reguladas expresamente en la Ley de Cooperativas de Galicia y en este reglamento, habrá que atenerse a lo dispuesto en la regulación del procedimiento administrativo común, así como en la normativa mercantil e hipotecaria, en canto resulte aplicable de acuerdo con la naturaleza jurídica de las sociedades cooperativas y las características del Registro de Cooperativas de Galicia.

Disposición transitoria primera. *Calendario de adaptación de estatutos a la Ley de Cooperativas de Galicia.*

1. La adaptación de los estatutos sociales de las entidades cooperativas a la Ley de Cooperativas de Galicia, se realizará obligatoriamente en los períodos fijados en el siguiente calendario:

• Entre la fecha de entrada en vigor del presente reglamento y el 30 de junio de 2002, las cooperativas inscritas antes del 31 de diciembre de 1950.

• Entre el 1 de julio y el 31 de diciembre de 2002, las cooperativas inscritas entre el 1 de enero de 1951 y el 31 de diciembre de 1980.
• Entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2003, las cooperativas inscritas entre el 1 de enero de 1981 y el 31 de diciembre de 1986.
• Entre el 1 de julio y el 31 de diciembre de 2003, las cooperativas inscritas entre el 1 de enero de 1987 y el 31 de diciembre de 1990.
• Entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2004, las cooperativas inscritas entre el 1 de enero de 1991 y el 31 de diciembre de 1995.
• Entre el 1 de julio y el 31 de diciembre de 2004, las cooperativas inscritas desde el 1 de enero de 1996.

2. No se admitirá a trámite ninguna solicitud relativa a la inscripción de adaptación de estatutos de cooperativas, fuera del período señalado para cada grupo de cooperativas en el número anterior. No obstante, si por razones debidamente justificadas una cooperativa precisa adaptar sus estatutos sociales con anterioridad al período que le corresponda, podrá solicitar la inscripción durante el primer mes de cada semestre anteriormente indicado.

La solicitud de calificación previa del texto adaptado solamente podrá realizarse dentro de dichos períodos. La realización de este trámite opcional no dará lugar a que se tengan por iniciados los trámites de inscripción.

Disposición transitoria segunda. *Procedimiento de adaptación de estatutos a la Ley de Cooperativas de Galicia.*

La inscripción de la adaptación de estatutos se llevará a cabo en la forma establecida para la modificación de estatutos, con las siguientes particularidades:

1. La escritura pública de adaptación de estatutos deberá contener en todo caso:

a) El texto íntegro de los estatutos adaptados.
b) La acreditación de que el capital social mínimo fijado estatutariamente está totalmente desembolsado.

2. No resultará necesario realizar ni acreditar las publicaciones previstas en el número 1 del artículo 53 de este reglamento, en los siguientes casos:

a) Cambio de denominación que no afecte a su parte diferenciadora.
b) Cambio de domicilio social que tenga lugar dentro del mismo término municipal.
c) Modificaciones del objeto social que no impliquen cambio de clase.
d) Incremento del capital social mínimo.

3. Cuando la cooperativa estuviese inscrita en un registro de cooperativas distinto al que resulte competente, el registro correspondiente pasará a ejercer respecto de aquella todas las funciones registrales desde el momento en que la cooperativa inste ante él la adaptación de sus estatutos; competencia que alcanzará, incluso, a las inscripciones y a los demás trámites necesarios para la inscripción de la escritura pública de adaptación.

La solicitud de calificación previa deberá, asimismo, solicitarse en el registro que resulte competente, según el proyecto de estatutos adaptado.

Disposición transitoria tercera. *Disolución de pleno derecho por el transcurso del plazo para la adaptación.*

1. De conformidad con lo previsto en la disposición transitoria tercera de la Ley de Cooperativas de Galicia, las entidades que no solicitasen del registro de cooperativas competente la inscripción de la adaptación de sus estatutos sociales en los plazos indicados en el calendario fijado en la disposición transitoria primera de este reglamento, quedarán disueltas de pleno derecho y entrarán en período de liquidación.

2. No obstante, las cooperativas que tengan inscrita la adaptación de sus estatutos sociales a dicha ley, con anterioridad a la entrada en vigor del presente reglamento, no deberán realizar ningún trámite complementario, considerándose cumplido lo previsto en la referida disposición transitoria.

3. La inscripción de la disolución se practicará según lo previsto en el artículo 62 del presente reglamento, notificándolo al Consejo Gallego de Cooperativas.

Disposición transitoria cuarta. *Expedientes en trámite.*

Los expedientes registrales en materia de cooperativas que estén en trámite en el momento de la entrada en vigor de este reglamento, se resolverán de conformidad con las disposiciones vigentes en el momento de su iniciación.

Disposición transitoria quinta. *Los encargados de los registros.*

1. Los registros de cooperativas permanecerán a cargo de los actuales encargados del registro.

2. Las vacantes que se produzcan se cubrirán entre funcionarios de la Xunta de Galicia, en los términos previstos en el artículo 5 de este reglamento. A estos efectos se considerarán cumplidos todos los requisitos necesarios, siempre que se acredite el desempeño de las funciones propias de encargado del registro durante un período mínimo de cinco años y la participación en cursos de formación registral en materia de cooperativas específicos.

Disposición transitoria sexta. *Dotación de medios de los registros.*

El Registro de Cooperativas de Galicia será dotado de los medios humanos y materiales precisos para el desarrollo de las funciones previstas en este reglamento. Con este fin, los encargados del registro procederán al inventariado de los medios actualmente adscritos al registro y elevarán a la autoridad administrativa de la que dependan propuesta para complementarlos, fundada en las nuevas funciones y competencias asignadas.

Disposición transitoria séptima. *Sustitución de libros y documentos.*

1. Los libros y demás documentos utilizados en los registros de cooperativas serán sustituidos por otros adaptados a las previsiones contenidas en este reglamento a partir de su entrada en vigor, conservando todas las inscripciones existentes y los números de registro asignados, sin que afecte a la situación registral de las cooperativas. Se conservará, asimismo, la integridad de sus expedientes registrales.

2. Las cooperativas que no cuenten con número de registro asignado por la Xunta de Galicia se inscribirán en los nuevos libros del registro que resulte competente, de acuerdo con el contenido de su expediente registral.

3. El Registro Central de Cooperativas elaborará las instrucciones oportunas para la adaptación e implantación del nuevo sistema registral y coordinará el proceso de sustitución de libros y documentos.

Disposición final primera. *Autorización a la Dirección General de Relaciones Laborales para la aprobación de modelos e instrucciones.*

Se autoriza a la Dirección General de Relaciones Laborales para que, a propuesta del Registro Central de Cooperativas, apruebe los modelos e imparta las instrucciones a que deban ajustarse los registros de cooperativas de Galicia.

Disposición final segunda. *Autorización al Conselleiro de Justicia, Interior y Relaciones Laborales para el desarrollo del reglamento.*

Se autoriza al Conselleiro de Justicia, Interior y Relaciones Laborales para establecer las normas complementarias necesarias para efectivizar el procedimiento de designación de auditores y expertos independientes, a través de convenio de colaboración con los respectivos colegios profesionales.

Disposición final tercera.

Se faculta a la consellería competente en materia de trabajo para aclarar e interpretar las normas contenidas en este reglamento.

Disposición final cuarta.

Se autoriza al Conselleiro de Justicia, Interior y Relaciones Laborales para dictar las disposiciones que sean precisas para el desarrollo y aplicación de este reglamento.

§ 23

Ley 3/1988, de 27 de abril, de creación del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 88, de 10 de mayo de 1988
«BOE» núm. 135, de 6 de junio de 1988
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1988-13637

Los esfuerzos relativos a promociones, equipamiento y ordenación del suelo, vivienda y urbanismo requieren una acción pública, ágil y eficaz. Para resolver los problemas que originan las necesidades de vivienda y de suelo los poderes públicos han de emprender actividades que exigen trámites rápidos y soluciones urgentes, adecuadas, además, a los problemas que por su naturaleza ocasiona el sector en que se desarrolla.

El Estatuto de Autonomía de Galicia, en su artículo 27.3, atribuye la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma gallega en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Efectuadas las transferencias y completado su ciclo comienza ya una etapa de plenitud en las posibilidades de realización de una política económica y cultural. El cumplimiento del mandato constitucional, cuando su artículo 47 exige de los poderes públicos hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna, da contenido profundo a una necesidad de actuación con todo rigor y con la máxima eficacia.

Para llevar a cabo una política de tales características es necesario crear órganos e instrumentos que, por su naturaleza, tengan capacidad económica y funcional para intervenir en los procesos de promoción y de equipamiento de la vivienda y suelo. Entre las distintas formas de organización de un órgano capaz de llevar a cabo esa política, con fórmulas de personificación con efectos en los ámbitos del Derecho Público y Privado, la Ley prefiere crear, como más adecuado a las circunstancias de Galicia, un Organismo Autónomo, de carácter comercial y financiero. La existencia de normas específicas de la Comunidad Autónoma gallega sobre su funcionamiento, organización y control facilitan el cuadro de desarrollo normativo de un órgano como el que se crea. Así, la Ley de Gestión Económica y Financiera Pública de Galicia, de 3 de abril de 1984, dedicó una especial regulación a los Organismos Autónomos de carácter comercial, industrial, financiero o análogo y a las Empresas públicas. Por su parte, la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma gallega, de 12 de abril de 1985, completó el marco normativo al regular la actividad empresarial del sector público de Galicia.

La presente Ley regula los objetivos, fines y funciones del Instituto de la Vivienda y Suelo. Para mayor seguridad del cumplimiento de los fines, para una más precisa delimitación de las funciones, la Ley prefiere hacer una descripción lo más completa posible de ellos, lo que da idea de la complejidad de su organización y funcionamiento.

La Ley ofrece, asimismo, las líneas básicas de la estructura orgánica del Instituto, regulando las funciones que corresponden al Consejo, Presidente y Director general. Se

trata de evitar que un Organismo de tal naturaleza, que requiere una gran fluidez en las relaciones, no tenga una estructura que le impida cumplir sus fines y no pueda tener la eficacia que se pretende. Una especial preocupación de la Ley ha sido, precisamente, la de crear controles y formas de fiscalización que, sin merma de la eficacia, puedan ofrecer una garantía de funcionamiento más adecuado sin desviarse de sus fines.

Los medios económicos con que puede contar el Instituto, la sumisión del régimen económico a las Leyes de Gestión Económica y Financiera Pública de Galicia, de Presupuestos y demás normas de aplicación en Galicia, el régimen jurídico-administrativo, para casos de reclamación, son aspectos que la Ley regula y que constituyen una garantía de la organización y funcionamiento del Instituto.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13, 2, del Estatuto de Galicia, y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 23 de febrero, reguladora de la Junta y de su Presidencia, promulgo, en nombre del Rey, la Ley de creación del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 1.

Se constituye en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, como Organismo Autónomo de carácter comercial y financiero, adscrito a la Consejería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas, que se regirá por esta Ley.

Artículo 2.

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo tiene personalidad jurídica y patrimonio propios, goza de autonomía administrativa y económica y de plena capacidad de obrar con los instrumentos del Derecho Público y Privado propios de su naturaleza, para el cumplimiento de sus finalidades. Por ello, podrá adquirir, vender, poseer, reivindicar, permutar, ceder gratuitamente o mediante precio, arrendar y administrar su patrimonio. Asimismo, podrá constituir, modificar, posponer y cancelar hipotecas y demás derechos reales; conceder subvenciones, créditos, subsidios, empréstitos; celebrar contratos; establecer y explotar obras y servicios; obligarse; interponer los recursos establecidos y ejercer las acciones previstas por las leyes.

Artículo 3.

Corresponde al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la realización de la política de suelo y vivienda de la Junta de Galicia, a fin de garantizar los derechos constitucionales a una vivienda digna y adecuada, especialmente para los sectores con menos capacidad económica, y a una utilización del suelo de acuerdo con el interés general, erradicando la especulación y actuando como elemento de regulación del mercado inmobiliario y de mejora de la calidad ambiental. Asimismo, le corresponde el ejercicio de las funciones ejecutivas de las competencias indicadas, en relación con estas materias, en los términos establecidos en esta Ley.

Artículo 4.

1. Son funciones del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo:

a) Elaborar y proponer a la Consejería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas los planes y programas en materia de vivienda y suelo.

b) La promoción y gestión de los planes y programas indicados, aprobados por la Consejería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas.

c) Proponer la elaboración de disposiciones para el establecimiento, desarrollo y gestión de la política de vivienda y suelo.

d) La realización de estudios sobre oferta y demanda de viviendas y suelo, estado del parque inmobiliario y residencial, patrimonio urbano y rural y, en general, cuantos estudios y análisis sean necesarios para el establecimiento de la política de vivienda y suelo, en colaboración con la Consejería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas.

e) La redacción y gestión de planes y proyectos técnicos urbanísticos que se desarrollen directamente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o con su cooperación mediante

cualquiera de los sistemas previstos en la legislación sobre urbanismo aplicable a Galicia. Esta actividad urbanística podrá comprender tanto la promoción del suelo y la renovación o remodelación urbana como la realización de obras de infraestructura y de dotación de servicios.

f) La adquisición del suelo por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, de los terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares, dotaciones y equipamiento, fomento de la vivienda o cualesquiera otras finalidades análogas de carácter urbanístico, así como para constituir reservas de terrenos para el desarrollo y gestión de la política de vivienda.

g) La promoción pública de viviendas de protección oficial y sus edificaciones complementarias y equipamientos; la redacción y supervisión de proyectos de viviendas de promoción pública; la adquisición de viviendas en proyecto, en ejecución o finalizadas y la rehabilitación pública de viviendas y equipamientos, así como la aplicación de su régimen de uso, conservación y aprovechamiento.

h) La administración, gestión, conservación y disposición de su patrimonio de suelo, viviendas, locales de negocio, edificaciones complementarias y terrenos de su propiedad, urbanizados o no, en los términos señalados en el artículo 2.º de esta Ley. A tal efecto, los bienes que constituyen el patrimonio del Instituto como consecuencia del cumplimiento de sus funciones no quedarán incorporados a su patrimonio inmovilizado, sino que se adscribirán al mismo con el propósito de devolverlos al tráfico jurídico, independientemente de su cuantía.

i) El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.

l) La constitución de un parque público de vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma, inventariados y debidamente catalogados los módulos y calidades.

ll) Preparar y proponer los planes plurianuales de vivienda. Una vez aprobados por el Consejo de la Junta serán remitidos al Parlamento a los efectos previstos en el artículo 142.1 del Reglamento. Las previsiones para la vivienda urbana se referirán a la rehabilitación del parque, la recuperación y protección de los casos históricos y el nuevo crecimiento; establecerá previsiones para la vivienda rural, en colaboración con las Entidades locales, teniendo en cuenta las necesidades existentes.

m) El fomento de la adquisición de suelo y su urbanización, de la construcción de viviendas de protección oficial, así como de la rehabilitación y construcción de todo tipo de viviendas, y el impulso del régimen de alquiler.

n) El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá proceder a la revisión de la adjudicación de las viviendas que, por el falseamiento de datos, hayan sido concedidas o a las que se haya otorgado cualquier beneficio.

ñ) La administración y gestión directa, o mediante conciertos, de las finanzas legalmente establecidas en los supuestos de arrendamiento de viviendas y locales de negocio y contratos de suministro.

o) El fomento de la mejora y rehabilitación de la vivienda rural.

p) El fomento y promoción de cooperativas para la construcción de viviendas.

q) La gestión de todos los derechos y obligaciones que por subrogación en las funciones del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda se adscriban a su patrimonio y aquellas que se le encomienden reglamentariamente.

r) La obtención de reservas de suelo para uso público y social. A tal efecto se podrán establecer convenios o instrumentos jurídicos análogos con las Entidades locales y particulares. Dichos convenios habrán de contener las previsiones urbanísticas de los terrenos a adquirir y los recursos a destinar por el Instituto a tal fin, y el compromiso de la Corporación respectiva a hacerlos efectivos a través de los procedimientos establecidos.

s) El estudio de nuevas tecnologías aplicadas a la construcción de viviendas, así como la inspección y el control de calidad de la edificación.

t) El ejercicio de cualesquiera otras funciones técnicas, materiales o jurídicas que, en relación con las materias de su competencia, se encomienden o competen al propio Instituto en el marco de la presente Ley.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo gozará de la potestad de expropiación forzosa. La aprobación de los planes y programas a que hace referencia la presente Ley, cualquiera que fuese la fórmula de ejecución, llevara implícita la declaración de utilidad

pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbre.

Artículo 5.

Para el adecuado ejercicio de sus funciones, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá, de acuerdo con la legislación autonómica aplicable:

a) Suscribir convenios de promoción y gestión con otros Organismos y Entidades, en especial con las Corporaciones Locales.
b) Desarrollar las funciones que tiene atribuidas directamente, o por órgano u órganos existentes, o las que al efecto se pueden crear.
c) Formar consorcios con toda clase de Entidades públicas para el desarrollo de los fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas.
d) Constituir y participar en Asociaciones, Sociedades, Empresas y Consorcios, por sí mismo o en colaboración con Corporaciones Locales, con otros Entes públicos o de iniciativa privada para el desarrollo de sus fines.
e) Participar en Entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 6.

Será competencia del Consejo de la Junta:

a) Autorizar las transmisiones de terrenos a título gratuito que proyecte efectuar el Instituto en favor de Entidades públicas, cuyo objeto sea el establecimiento de servicios públicos o la creación de dotaciones y equipamientos.
b) Autorizar la constitución de Gerencias y la creación de Consorcios y Sociedades Anónimas y la integración o participación del Instituto en las ya constituidas.
c) Dictar las normas adecuadas para el ejercicio del control de carácter económico-financiero y de eficacia del mismo.

Artículo 7.

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo tendrá la siguiente estructura orgánica:

1. El Consejo del Instituto.
2. El Presidente.
3. El Director general.

Artículo 8.

1. El Consejo del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo ostenta las más amplias facultades de dirección, actuación y gestión del mismo.
2. El Consejo tendrá como funciones elaborar los planes y programas del Organismo, sus presupuestos, la Memoria de actividades y las cuestiones que por su importancia o trascendencia le someta el Presidente.

Artículo 9.

1. El Consejo del Instituto está constituido por:

a) El Presidente, que será el Consejero de Ordenación del Territorio y Obras Públicas.
b) El Vicepresidente, que será el Director general competente en materia de vivienda.
c) Los Vocales, que serán:

Dos Vocales designados por la Consejería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas.
Un Director general representante de la Consejería de la Presidencia y Administración Pública.
El Director general del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

d) El Secretario, que será nombrado por el Consejo a propuesta del Director general del Instituto.

2. Reglamentariamente se determinarán los mecanismos para asegurar la participación de los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma y las tareas del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 10.

El Presidente del Instituto será el Consejero de Ordenación del Territorio y Obras Públicas, quien ostentará la representación oficial del mismo, y tendrá las demás facultades que reglamentariamente le sean atribuidas.

Artículo 11.

Al Director general del Instituto, que será nombrado por el Consejo de la Junta de Galicia a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Obras Públicas, le corresponderán las siguientes funciones:

a) Dirigir y coordinar las actuaciones de las unidades que integran el Instituto.
b) Formular el anteproyecto de presupuestos del Organismo, así como rendir las cuentas correspondientes.
c) Cuantas facultades le delegue el Presidente del Instituto o le sean encomendadas por el Consejo.
d) Presentar la Memoria anual del Organismo referente a su gestión.
e) Disponer los gastos propios del Organismo dentro de los límites que le correspondan.
f) Ejercer la jefatura superior sobre el personal del Instituto.

Artículo 12.

La estructura orgánica del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo será aprobada por el Consejo de la Junta de Galicia, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Obras Públicas.

El Instituto no tendrá función pública propia. La Junta de Galicia adscribirá al mismo los funcionarios necesarios para la provisión de los puestos de trabajo previstos en su plantilla presupuestaria. Estos funcionarios continuarán en situación de servicio activo en la Administración de la Comunidad Autónoma.

Artículo 13.

Los medios económicos con que contará el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo serán los siguientes:

a) Los bienes y valores de transferencia a la Comunidad Autónoma procedentes de los extinguidos Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda e Instituto Nacional para la Calidad de la Edificación, de participación en Sociedades urbanísticas y de los Patronatos de Mejora de la Vivienda Rural y cualesquiera otros que le puedan ser adscritos por la Junta de Galicia.
b) Los bienes, valores y derechos que adquieran en el ejercicio de sus funciones.
c) Los productos, rentas e incrementos de su propio patrimonio.
d) Las consignaciones que la Comunidad Autónoma fije en su presupuesto.
e) Las transferencias recibidas en el presupuesto de la Comunidad Autónoma Gallega desde los Presupuestos Generales del Estado, como consecuencia de los traspasos en materia de vivienda y suelo, así como las subvenciones, aportaciones o dotaciones que reciba de cualquier Entidad pública o privada o de los particulares.
f) Los ingresos ordinarios y extraordinarios que esté autorizado a percibir.
g) Los beneficios que obtenga en sus operaciones comerciales y análogas.
h) El 70 por 100 del total de las fianzas de alquileres y suministros a que se refiere el apartado m) del artículo 4.º de la presente Ley, que obligatoriamente deben depositar los propietarios y Empresas a la disposición del Organismo, de acuerdo con las normas reguladoras de las transferencias en materia de vivienda y suelo.
i) Los préstamos que otorguen a su favor las Entidades oficiales de crédito, Caja Postal, Cajas de Ahorros y Bancos inscritos en el Registro oficial de Bancos y banqueros.

l) Las participaciones o los ingresos que procedan de los conciertos que celebre y de los Consorcios, Empresas, Sociedades y Entidades en que intervenga, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.º de esta Ley.

ll) El producto de la emisión de títulos de la deuda que pueda emitir, de acuerdo con lo determinado en las disposiciones en vigor.

m) Cualesquiera otros recursos ordinarios o extraordinarios que se le puedan atribuir con arreglo a las disposiciones en vigor.

Artículo 14.

El Instituto someterá su régimen económico, financiero y presupuestario a la Ley 3/1984, de 3 de abril, del Parlamento de Galicia, de Gestión Económica y Financiera Pública de Galicia, Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma y demás normativa aplicable.

El Instituto gozará del mismo tratamiento fiscal que la Junta de Galicia, por ser un Ente orgánicamente adscrito a la Consejería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.º de la presente Ley.

Artículo 15.

La contratación y ejecución de obras y servicios por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en desarrollo de sus funciones se acomodará a la legislación que le sea aplicable en virtud de lo que dispone el Estatuto de Autonomía de Galicia.

Artículo 16.

Contra los actos administrativos del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo procederán los recursos previstos en las normas sobre procedimiento administrativo aplicables en Galicia.

Todos los actos administrativos del Instituto podrán ser objeto de recurso de alzada ante el Consejero de Ordenación del Territorio y Obras Públicas y, en su caso, los de revisión ante el Consejo de la Junta de Galicia.

La interposición del recurso contencioso-administrativo procederá según lo que establece la Ley de esta jurisdicción.

El ejercicio de acciones civiles y laborales se regirá por las normas de general aplicación, y la reclamación previa se dirigirá siempre al Consejo del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Disposición transitoria.

Hasta que la Junta de Galicia apruebe la plantilla del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo el Consejero de Ordenación del Territorio y Obras Públicas adscribirá al Instituto el personal necesario para el desarrollo de sus funciones, de entre el destinado en su Consejería.

Disposición adicional primera.

Se declaran extinguidos los Patronatos para la Mejora de la Vivienda Rural de La Coruña, Lugo, Orense y Pontevedra, integrándose sus funciones, bienes, derechos y obligaciones en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Disposición adicional segunda.

Los bienes transferidos a la Comunidad Autónoma que sean atribuidos al patrimonio del Instituto se considerarán incluidos en la autorización que, para enajenar, establece el artículo 33.2 de la Ley 3/1985, de 12 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma Gallega.

Disposición adicional tercera.

En lo no previsto en esta Ley, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1984, de 3 de abril, de Gestión Económica y Financiera Pública de Galicia; en la Ley 3/1875, de 12 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma Gallega, y, supletoriamente, en la Ley de Entidades

Estatales Autónomas, de 26 de diciembre de 1985, y en las demás disposiciones de general aplicación.

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá utilizar para hacer efectivos sus créditos de toda índole el procedimiento de compulsión regulado por la Ley 3/1984, de 3 de abril, de Gestión Económica y Financiera Pública de Galicia.

Disposición final.

La Junta de Galicia dictará cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de esta Ley.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 25/1984, de 23 de febrero, sobre regulación provisional de los Patronatos Provinciales para la Mejora de la Vivienda Rural, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la Ley.