



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 61, de 09 de mayo de 2024
«BOE» núm. 182, de 29 de julio de 2024
Referencia: BOE-A-2024-15575

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	3
<i>Artículos</i>	8
Artículo 1. Objeto y finalidad.	8
Artículo 2. Concepto y régimen jurídico de vivienda de precio limitado a los efectos de esta ley.	8
Artículo 3. Creación del Registro autonómico de viviendas de precio limitado.	10
<i>Disposiciones adicionales</i>	10
Disposición adicional primera. Modificación de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.	10
Disposición adicional segunda. Modificación del Decreto Ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.	16
Disposición adicional tercera. Modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.	18
Disposición adicional cuarta. Modificación de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.	19
Disposición adicional quinta. Modificación del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.	21
Disposición adicional sexta. Actuación de dotación.	22
Disposición adicional séptima. Municipios sin planeamiento urbanístico.	23
Disposición adicional octava. Previsiones de publicidad en las viviendas de precio limitado.	23
Disposición adicional novena. Régimen de infracciones y sanciones de las viviendas de precio limitado.	23

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Disposición adicional décima. Modificación de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la comunidad autónoma de las Illes Balears.	24
Disposición adicional undécima. Carácter de urgencia de los procedimientos.	24
Disposición adicional decimosegunda. Normas de funcionamiento del Registro autonómico de viviendas de precio limitado.	24
Disposición adicional decimotercera. Regulación de los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario.	26
Disposición adicional decimocuarta. Creación del Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.	32
Disposición adicional decimoquinta. Programa de alojamiento temporal para determinado personal estatutario sanitario y personal docente de la enseñanza pública no universitaria en las islas de Ibiza y Formentera.	37
<i>Disposiciones transitorias</i>	38
Disposición transitoria única. Expedientes en tramitación a la entrada en vigor de esta ley.	38
<i>Disposiciones derogatorias</i>	38
Disposición derogatoria única. Normas que se derogan.	38
<i>Disposiciones finales</i>	38
Disposición final primera. Modificación de las normas de la disposición adicional quinta de esta ley.	38
Disposición final segunda. Modificación de las normas de la disposición adicional decimosegunda de esta ley.	38
Disposición final tercera. Modificación de las normas contenidas en las disposiciones adicionales decimotercera y decimocuarta de esta ley.	38
Disposición final cuarta. Entrada en vigor.	38

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: sin modificaciones

LA PRESIDENTA DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 48.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El acceso a la vivienda en las Illes Balears constituye hoy en día una de las mayores preocupaciones en la sociedad balear, especialmente para los jóvenes y las familias numerosas y monoparentales, entre otros. El precio de la vivienda se ha elevado desorbitadamente durante los últimos años, a un ritmo muy superior al crecimiento de la renta disponible.

En los últimos años se han aprobado varias normas con el objetivo de facilitar a los ciudadanos el acceso a la vivienda. Entre estas podemos destacar el Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, y la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears. Este impulso normativo se ha enfocado especialmente en adoptar medidas que posibiliten a la Administración de la comunidad autónoma aumentar el parque público de viviendas, objetivo que no es inmediato y que debe tener una continuidad muy prolongada en el tiempo para que se puedan apreciar resultados.

La mencionada normativa, aunque necesaria, no ha sido suficiente para contener el incremento de los precios de la vivienda en las Illes Balears, que ha experimentado en esta comunidad autónoma una subida de más del 20,30 % en el último año. Desde que se aprobó la Ley de la vivienda los precios han crecido exponencialmente en las Illes Balears, según los datos proporcionados por el INE, por delante de Madrid, Cataluña o el País Vasco.

Por su parte, el alquiler continúa creciendo en tasas interanuales del 22 % respecto del año 2022. Según los datos aportados por el sector, en las Illes Balears se necesitan cerca de 16.000 viviendas para dar respuesta a la demanda y conseguir reducir los precios.

En este contexto, un gran número de jóvenes y familias numerosas y monoparentales, entre otros, no cuentan con ingresos suficientes para permitirse el acceso a la vivienda. Sin embargo, los mismos son demasiado altos para poder optar a una vivienda social.

Ante este reto, y sin perjuicio de que iniciativas legislativas futuras puedan completar la regulación en materia de vivienda, resulta inaplazable e imprescindible la adopción de una norma con rango de ley que permita la modificación de diferentes disposiciones normativas que facilite la incorporación de viviendas privadas al mercado a un precio asequible para la ciudadanía y sin consumir territorio.

Por eso, en primer lugar, esta ley regula una nueva figura, denominada vivienda de precio limitado, de carácter permanente, que pretende dar respuesta a la finalidad mencionada anteriormente, y que, como su nombre indica, tiene como característica más importante una limitación del precio máximo de compraventa y de alquiler. Se trata fundamentalmente de una vivienda que, además de la limitación del precio, tiene otras condiciones que la diferencian de una vivienda libre ordinaria, como son la limitación a una superficie máxima de 90 m² útiles, el destino a domicilio habitual y permanente de los usuarios o beneficiarios, y que estos no pueden ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna vivienda libre o sometida a algún régimen de protección, situada en el Estado español.

La actividad de intermediación, como la actividad de los agentes inmobiliarios, responde a un interés general que se concreta en la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, el mantenimiento del orden público, la protección del consumidor y, especialmente, reforzar y garantizar la seguridad pública, aportando seguridad jurídica

preventiva en el periodo precontractual o de negociación de los contratos, en definitiva, aportando transparencia al mercado y protección al consumidor.

El registro obligatorio de intermediarios no restringe el ejercicio de la actividad. Este registro obligatorio tampoco es considerado como equivalente a una autorización y sus requisitos no son requisitos de acceso a la actividad, sino medidas adoptadas en el marco del derecho a la vivienda para aportar seguridad, transparencia y una mejor y más completa protección del consumidor en la formación de los contratos inmobiliarios.

Estas viviendas de precio limitado (VPL) serán la gran mayoría de las viviendas creadas a partir de las diferentes medidas que regula esta ley que posibilitan ir más allá de las limitaciones establecidas por el planeamiento urbanístico en referencia a los usos, las densidades residenciales, las edificabilidades y alturas máximas permitidas.

Se plantean dos tipos de VPL: el tipo 1, que corresponde a aquellas viviendas creadas a partir de intervenciones en edificaciones existentes, que no supone un incremento de edificabilidad; y el tipo 2, creado a partir de obras de nueva planta, que supone un incremento de edificabilidad y, por lo tanto, un mayor coste de inversión, por lo que tiene un mayor coeficiente de multiplicidad respecto del módulo de vivienda protegida (VP), que correspondería básicamente al coste de la parte proporcional de los elementos constructivos que ya existen en el tipo 1 (cimientos, estructura y cubierta, entre otros).

La aplicación de las medidas de esta ley y la expectación generada, así como la tensión en el mercado inmobiliario de las Illes Balears, hacen peligrar las propuestas, a causa del posible efecto de incremento anticipado del precio del suelo. Se hace necesario evitar que de manera inmediata se traslade el incremento de precios al suelo, a los locales y al resto de actuaciones afectadas. Ya que se premia al propietario con una edificabilidad/altura o uso diferente del permitido por el planeamiento, tiene que limitarse el precio máximo de venta del suelo, del edificio o del local.

Las actuaciones de las diferentes medidas contenidas en la ley quedan circunscritas al suelo urbano y, preferentemente, a la intervención de los edificios existentes, para poder aprovechar al máximo el suelo consolidado y la superficie ya construida, si bien es cierto que las actuaciones también tienen cabida en las parcelas todavía no edificadas de este mismo suelo urbano. Fundamentalmente existen dos grupos de medidas: en primer lugar, aquellas que hacen posible la creación de nuevas viviendas de precio limitado (VPL) dentro de la edificabilidad permitida por el planeamiento, mediante el incremento de la densidad de viviendas y el cambio de uso; y en segundo lugar, aquellas medidas que suponen la creación de nuevas viviendas a partir de un incremento de edificabilidad de las parcelas respecto a la permitida por el planeamiento urbanístico.

En el primer grupo se incluye la posibilidad de reconversión en viviendas de locales existentes de planta baja en calles que no tienen una demanda de actividad comercial y en los locales de planta piso destinados a actividades administrativas que, bien por la sobreoferta actual en determinadas áreas o bien por su ubicación en el núcleo, no tienen tampoco demanda ni viabilidad urbanística de reconversión. También en este grupo se incluye el incremento de la densidad residencial en las zonas residenciales plurifamiliares, así como la posibilidad de división de las viviendas unifamiliares de ciertas dimensiones que tienen una tipología entre medianeras. Finalmente, en este grupo también se incluyen las edificaciones inacabadas con licencia caducada, que la disposición adicional séptima del Decreto Ley 3/2020 ya regulaba para la creación de viviendas protegidas (VP), y que, en el caso de esta ley, se habilita también para las VPL.

En el segundo grupo se incluye la posibilidad de incrementar las alturas máximas permitidas por el planeamiento urbanístico, especialmente en aquellos ámbitos con diferencias de alturas significativas entre las edificaciones actuales, para un mayor aprovechamiento del suelo y armonización del conjunto edificatorio. También se permite adecuar la edificabilidad de las dotaciones públicas y equipamientos privados a aquella que es característica del mismo ámbito para posibilitar igualmente un cambio de uso a residencial y destinarlos a VPL.

Con referencia al establecimiento del derecho de superficie para la construcción de vivienda protegida en régimen de alquiler o alojamientos dotacionales de la disposición adicional segunda del Decreto Ley 3/2020, esta ley modifica el plazo máximo de concesión hasta 75 años, lo que permite incentivar la viabilidad económica para las personas físicas o

jurídicas que puedan optar a la concesión, con el fin de poder materializar estas actuaciones, hasta ahora prácticamente testimoniales.

El procedimiento regulado para la obtención de las pertinentes autorizaciones de las medidas de esta ley es el de la licencia urbanística preceptiva para el inicio de obras y licencia de primera ocupación para el final de obra, procedimientos establecidos en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. Sin embargo, para las actuaciones que no comporten obras de nueva planta o de ampliación, se faculta a los promotores para que utilicen el régimen excepcional de declaración responsable para el inicio de las obras, pero con la preceptiva licencia de primera ocupación para el procedimiento de final de obra.

De forma general, y también en particular para cada una de las medidas, la ley es de eficacia inmediata, pero habilita a los ayuntamientos, competentes en materia de urbanismo, para acordar su limitación (o no aplicación) de forma genérica o específica en un determinado ámbito por las razones que estime oportunas. La nueva regulación contenida en esta ley respeta la autonomía local porque preserva la plena capacidad decisoria de los ayuntamientos sobre las medidas que se implementan dado que por acuerdo del pleno podrán moderar o excluir su aplicabilidad, cosa que va mucho más allá de una participación efectiva en su adopción, dado que se les otorga poder de decisión sobre su aplicación.

Hay que remarcar también el carácter temporal de las medidas, con el fin de incentivar su ejecución en el plazo más breve posible debido a la necesidad por la que nace esta ley.

De forma paralela, la ley crea, a través de una modificación del artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, una nueva tipología en el ámbito de la vivienda denominada «alojamiento con espacios comunes complementarios», que da respuesta a una reivindicación histórica de un nuevo modelo de convivencia en el que se combinan espacios privativos con otros de uso comunitario que permitirán tanto la interrelación entre los diferentes usuarios de un inmueble, como también la optimización de estos espacios en el conjunto del edificio. Se trata de los popularmente conocidos como «coalojamiento» (*coliving*) o «covivienda» (*cohousing*), que en otros países han tenido a los grupos de jóvenes y a los de la tercera edad como usuarios que mejor se ajustan a la demanda de este tipo de inmueble. Asimismo, la ley habilita su implantación en aquellos terrenos o edificaciones con un uso residencial plurifamiliar permitido. Esta modificación del artículo 4 de la Ley 5/2018 mencionada, afecta también a la definición de los alojamientos dotacionales, a los que se da preferencia, además de a los colectivos que se preveían anteriormente, también a los empleados públicos desplazados para cubrir las necesidades sanitarias, docentes y de seguridad, que actualmente tienen una cobertura deficiente (precisamente por la dificultad del acceso a una vivienda a precio asequible) en todo el territorio de las Illes Balears, pero especialmente grave en las Pitiüses.

La ley modifica puntualmente el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, para facilitar la mencionada reconversión de los locales en viviendas, dando cabida a las dependencias todo uso (antes solo permitidas en las viviendas existentes).

En cuanto a la vinculación que existe actualmente de las situaciones urbanísticas de un local o vivienda con sus condiciones propias de cumplimiento en materia de habitabilidad, debido a la documentación requerida en los procedimientos de concesión de las cédulas, la ley desvincula ambas materias (la situación urbanística de la normativa de habitabilidad) para facilitar su concesión, sin perjuicio de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística y de acuerdo con la normativa urbanística, que tendrá que ejecutar, en su caso, el propietario.

La ley modifica puntualmente el artículo 28 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la comunidad autónoma de las Illes Balears, exceptuando la duración máxima de concesión administrativa o reserva de dominio público a las viviendas protegidas y alojamientos dotacionales, para posibilitar que las medidas previstas en esta ley resulten efectivas.

Finalmente, la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, ha posibilitado la comercialización de estancias turísticas de las viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal –o edificios plurifamiliares–,

cambiando el modelo tradicional de unifamiliar que se permitía en las Illes. No obstante, dada la grave problemática de la proliferación de viviendas que se comercializan en régimen de alquiler turístico de manera ilegal, se modifica la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, para que se pueda adoptar como medida provisional la clausura temporal de la vivienda destinada de forma ilegal a un uso turístico.

II

La ley se dicta al amparo de las competencias que ejerce la comunidad autónoma de las Illes Balears en materia de vivienda, según el artículo 30.3, y también en las previstas en los apartados 4, 15 y 36 del artículo 30 del Estatuto de Autonomía.

Las medidas que se adoptan en esta ley tienen por finalidad aumentar la oferta de vivienda a un precio asequible a la ciudadanía de las Illes Balears. Dados los datos que se han expuesto, es necesario y urgente simplificar y abreviar tanto como sea posible el proceso para alcanzar el mencionado objetivo en un plazo mínimo y, así, satisfacer las necesidades básicas e imperiosas del conjunto de los ciudadanos de las Illes Balears. Por lo tanto, la necesidad de disponer a corto plazo de viviendas a precio asequible con las características exigidas por las normas de habitabilidad justifica que sea urgente iniciar a estas alturas las actuaciones para esta finalidad, puesto que un retraso en su inicio haría imposible alcanzar el objetivo, con las consecuencias que podría suponer para la población residente en las Illes Balears continuar sin poder disponer de una vivienda digna.

Es urgente poner al servicio de la población viviendas protegidas y de precio limitado, puesto que la urgencia de la imperiosa necesidad en el ámbito de la vivienda de los ciudadanos no permite esperar al régimen ordinario de adaptación de los planeamientos municipales a la nueva regulación, todo ello sin perjuicio de las facultades municipales de excluir o moderar su aplicabilidad en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

Esta ley cumple los requisitos exigidos por la jurisprudencia constitucional para ser utilizado, puesto que las medidas que comprende pretenden facilitar el acceso a la vivienda a un precio asequible para dar una respuesta urgente a la demanda en materia de vivienda. La construcción e implantación de viviendas de titularidad pública como única solución no resuelve la situación antes descrita ni da respuesta a las demandas de la población residente.

Las medidas establecidas mediante esta ley son concretas y se consideran idóneas para la grave situación de falta de vivienda a precio asequible. Las medidas que se adoptan introducen una serie de modificaciones legales que tienen que permitir resolver problemas muy concretos, pero que se requieren para aumentar la oferta de vivienda disponible. El nuevo régimen jurídico, en la medida que responde a los principios y objetivos expuestos, y que se adecúa a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad y no discriminación, se ha diseñado en sintonía con los principios del derecho autonómico y constitucional.

III

La ley se estructura en tres artículos, quince disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales.

El artículo 1 determina el objeto y la finalidad de esta ley, que no son otros que adoptar medidas urgentes que posibiliten aumentar la oferta de vivienda a precio asequible en las Illes Balears.

El artículo 2 crea una nueva figura, que es la vivienda de precio limitado (VPL), de carácter permanente, que tiene como característica más importante una limitación de su precio máximo de compraventa y de alquiler.

El artículo 3 crea el Registro autonómico de viviendas de precio limitado, con carácter administrativo, autonómico y público.

La ley incorpora quince disposiciones adicionales. La primera añade seis nuevas disposiciones adicionales, de la decimoséptima a la vigésima segunda, a la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. La nueva disposición adicional decimoséptima de la mencionada ley configura una norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas. La disposición adicional decimooctava de la Ley 12/2017 establece una norma temporal de modificación de densidad de viviendas y para

facilitar la división de grandes viviendas entre medianeras. Se introduce una disposición decimonovena a la mencionada ley urbanística que establece un régimen para la obtención de la cédula de habitabilidad en las viviendas situadas en edificaciones o construcciones implantadas legalmente, pero en situación de inadecuación o fuera de ordenación. La nueva disposición adicional vigésima de la Ley 12/2017 establece una norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento en los terrenos calificados como equipamientos públicos y privados. Finalmente, la disposición adicional vigesimoprimera establece la posibilidad de incrementar las alturas máximas permitidas por el planeamiento urbanístico, para un mayor aprovechamiento del suelo y armonizar el conjunto edificatorio. Finalmente la vigésima segunda establece la norma de cambio de uso y aprovechamiento en los terrenos con calificaciones que admitan el uso de alojamiento turístico.

La disposición adicional segunda de esta ley tiene tres apartados y supone la modificación de la disposición adicional segunda y la disposición adicional séptima del Decreto Ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. El primer apartado modifica la letra b) del punto 2 de la disposición adicional segunda del mencionado decreto ley del año 2020 y prolonga la duración máxima de concesión del derecho de superficie, que pasa de cincuenta a setenta y cinco años. El segundo apartado modifica la disposición adicional séptima del Decreto Ley 3/2020 relativa al régimen especial aplicable a las edificaciones inacabadas con licencia caducada y el tercer apartado incorpora un punto 8 a la misma.

La disposición adicional tercera modifica el artículo 78 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, que regula el régimen de reconversión y cambio de uso a residencial. A la vez, se modifica el apartado b) del artículo 128 para que sea de aplicación la clausura temporal en la vivienda de uso turístico.

La disposición adicional cuarta de esta ley supone la modificación del artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, con relación a la definición de los alojamientos dotacionales, a los que se da preferencia, aparte de a los colectivos que se preveían anteriormente, también a los empleados públicos desplazados para cubrir las necesidades sanitarias, docentes y de seguridad, que actualmente tienen una deficiente cobertura. Modifica la disposición transitoria tercera, apartado 3.º y finalmente añade también una disposición transitoria, la séptima, para la regulación de las condiciones de habitabilidad de los alojamientos dotacionales y de los alojamientos con espacios comunes complementarios.

La disposición adicional quinta supone la modificación del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas. Se añaden dos apartados al artículo 10 que regulan la obtención de la cédula de renovación y la cédula de carencia en caso de que deba otorgar al amparo de la disposición adicional decimonovena de la Ley 12/2017, de 29 de noviembre, de urbanismo de las Illes Balears. Se incluye como composición mínima admisible para las viviendas libres la formada por una dependencia para todo uso y un baño, hasta ahora solo permitida en las viviendas existentes.

La disposición adicional sexta prevé la compensación en metálico de las actuaciones previstas en esta ley que incurran en un supuesto de actuación de dotación de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

La disposición adicional séptima incluye la aplicación de todas las disposiciones de esta ley en los municipios que no disponen de un planeamiento general aprobado definitivamente.

La disposición adicional octava prevé que las disposiciones contenidas en el artículo 68 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, son aplicables a las viviendas de precio limitado (VPL).

La disposición adicional novena complementa el régimen sancionador ya previsto en la Ley 5/2018 ya mencionada, con nuevos tipos infractores que dan respuesta a los incumplimientos relativos a las viviendas de precio limitado (VPL) reguladas en esta ley.

La disposición adicional décima modifica puntualmente el artículo 28 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la comunidad autónoma de las Illes Balears, y exceptúa de la duración máxima las viviendas protegidas, las viviendas de precio limitado y los alojamientos dotacionales.

La disposición adicional undécima determina un carácter prioritario para aquellos expedientes municipales que se tramitan en virtud de las actuaciones de esta ley.

La disposición adicional duodécima regula las normas de funcionamiento del Registro autonómico de viviendas de precio limitado.

La disposición adicional decimotercera regula los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario.

La disposición adicional decimocuarta regula la creación y funcionamiento del Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.

Finalmente, la disposición adicional decimoquinta regula el programa de alojamiento temporal para determinado personal estatutario sanitario y personal docente de la enseñanza pública no universitaria en las islas de Ibiza y Formentera.

La disposición transitoria establece un régimen transitorio para las solicitudes de reconversión y cambio de uso de establecimientos de alojamiento turístico en trámite.

La disposición derogatoria única elimina la disposición adicional de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19. También se deroga el artículo 87.a) de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears y el Decreto ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Finalmente, cuatro disposiciones finales cierran el texto normativo. La primera establece la habilitación para poder modificar mediante decreto la disposición adicional quinta de esta ley; la segunda faculta al Gobierno para modificar la disposición adicional duodécima; la tercera faculta al Consejo de Gobierno a modificar las normas contenidas en las disposiciones adicionales decimotercera y decimocuarta y, finalmente, la cuarta fija la entrada en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

Esta ley tiene por objeto la adopción de medidas extraordinarias y urgentes para aumentar la oferta de vivienda a precio asequible en las Illes Balears con el fin de contribuir a la efectividad del derecho a la vivienda reconocido en la Constitución Española y en el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, de acuerdo con los principios establecidos en el artículo 2.1 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

Artículo 2. *Concepto y régimen jurídico de vivienda de precio limitado a los efectos de esta ley.*

1. Las viviendas de precio limitado (VPL) son aquellas con una superficie útil de hasta 90 m², medidos según lo establecido en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, y con un precio máximo unitario por m² obtenido aplicando un coeficiente multiplicador al precio máximo unitario de una vivienda protegida de régimen general situada en el mismo municipio y con la misma calificación energética. En las VPL tipo 1, en edificaciones existentes que no incrementen edificabilidad, el coeficiente multiplicador será 1,1; y en las VPL tipo 2 de nueva planta, ya sea por crecimiento en altura en edificaciones existentes como en nuevas edificaciones o edificaciones en ejecución sin finalizar, el coeficiente multiplicador será 1,3. Cuando la vivienda VPL creada provenga de una actuación combinada en edificación existente y de aumento de edificabilidad, el coeficiente multiplicador único por toda la vivienda vendrá determinado por el mayor porcentaje sobre el total de la superficie útil resultante de una u otra actuación. Los precios máximos de las VPL se mantendrán en segundas y posteriores transmisiones mientras no se actualicen según el siguiente párrafo, y serán aplicables automáticamente una vez publicada la actualización sin necesidad de resolución administrativa. Anualmente, mediante acuerdo del Consejo de Gobierno, se realizará la actualización de los precios máximos de las viviendas protegidas calculados de acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2018, 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, o cualquier otra disposición que los regule.

2. Las VPL podrán tener un aparcamiento y un trastero vinculado como máximo. Estos elementos deberán estar cubiertos, excepto aquellos aparcamientos que puedan estar al aire libre cuando así lo permita una normativa municipal, en cuyo caso la cubierta podrá estar formada por pérgolas con instalaciones fotovoltaicas u otros sistemas de eficiencia

energética. El precio máximo de venta o arrendamiento por m² útil será, como máximo, el 60 % del precio unitario por m² útil de la vivienda a la que se vinculen, sin incluir en ningún caso elementos comunes. La superficie útil máxima computable de la plaza de aparcamiento vinculada no podrá superar los 15 m², sin perjuicio de que su superficie útil real sea mayor. La superficie útil máxima de los trasteros no puede superar ni el 15 % de la superficie útil de la vivienda VPL a la que se vincule ni los 8 m², sin perjuicio de que su superficie útil real sea mayor. Para medir los aparcamientos y los trasteros se utilizará el mismo criterio de medición que para las viviendas.

3. Para la completa efectividad de las medidas previstas en esta ley se hace necesaria la aplicación de las medidas de control de precio del suelo o de la edificación sobre la que se actuó. Este control se ejercerá mediante un límite en el precio de transmisión que irá referenciado al tipo de actuación que se pretenda ejecutar y el mismo será del 10 % del precio del módulo aplicable para actuaciones calificadas con el nuevo precio máximo de venta VPL-2 y del 30 % para actuaciones calificadas con el nuevo precio máximo de venta VPL-1.

4. Estas viviendas podrán destinarse al uso propio, a la venta, al alquiler, al alquiler con opción a compra y a otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho. Estas viviendas no podrán destinarse a la comercialización bajo la modalidad de estancia turística prevista en la legislación turística ni a segunda residencia. Cuando una VPL, así como una vivienda de precio tasado o una vivienda protegida, se destine al alquiler con opción a compra, la limitación para la duración de esta opción no será superior a los dos años y, cuando al finalizar este periodo o previamente por acuerdo de las partes, se ejecute la cláusula de compraventa, se descontará un mínimo del 50 % de las rentas arrendaticias satisfechas del precio que tenga la vivienda en el momento de formalizar el contrato, el cual se mantendrá durante el plazo en que esté vigente el derecho de la opción de compra del contrato de alquiler. Una vez transcurrido este plazo para ejercer este derecho, quedará anulado y se continuará con el régimen de alquiler. Para las mencionadas viviendas no se permitirá el cobro de primas por opción a compra.

5. Las VPL deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus usuarios o beneficiarios, sin que en ningún caso puedan ser comercializadas bajo la modalidad de estancia turística prevista en la legislación turística. Para poder acceder a una vivienda de precio limitado, en cualquiera de las modalidades de acceso a estas viviendas, el beneficiario deberá ser una persona física mayor de edad, residente en las Illes Balears, y no podrá ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre más de un 50 % de alguna vivienda libre o sometida a algún régimen de protección, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para las circunstancias personales o familiares u otras circunstancias objetivas debidamente acreditadas.

6. El cumplimiento de las condiciones de acceso se acreditará mediante la presentación de una declaración responsable, tanto en la primera transmisión como en las posteriores, del beneficiario ante la consejería competente en la materia, en el plazo de treinta días desde la formalización del contrato cuando proceda, sin perjuicio de la comprobación por parte de los servicios de inspección competentes en materia de vivienda. La declaración responsable deberá adjuntar la escritura acreditativa de la propiedad o el contrato de alquiler, en la que se hará constar, además del cumplimiento de las condiciones establecidas y el destino como domicilio habitual y permanente de la vivienda, la identidad de las partes intervinientes, la superficie útil, el precio y la modalidad de uso de la vivienda de precio limitado.

7. El plazo durante el cual estas viviendas estarán sujetas a las limitaciones establecidas y mantendrán la condición de vivienda de precio limitado será permanente. Se permiten las transmisiones de propiedad y uso entre vivos en cualquier momento mientras se cumplan las condiciones de acceso exigidas a los beneficiarios. Los cambios en cualquiera de las condiciones de uso, modalidades de acceso, situaciones personales de los beneficiarios u otras circunstancias sobrevenidas que afecten a las limitaciones en la facultad de disposición de estas viviendas deberán comunicarse por escrito a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en el plazo de treinta días desde su efectiva realización. Los titulares o promotores de diez o más viviendas de precio limitado deberán reservar un mínimo del 30 % de las mismas para personas jóvenes de hasta 35 años.

Artículo 3. *Creación del Registro autonómico de viviendas de precio limitado.*

Se crea el Registro autonómico de viviendas de precio limitado, con la finalidad de que la información que figure en el mismo forme parte de un registro integrado único e informatizado, de carácter administrativo, autonómico y público.

A los efectos de asegurar el correcto cumplimiento de esta ley, los ayuntamientos, cada trimestre, remitirán, a través del trámite telemático que se cree, la relación de solicitudes de licencia y comunicación previa relativas a viviendas de precio limitado que hayan recibido.

Disposición adicional primera. *Modificación de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.*

1. La disposición adicional decimoséptima a la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, queda modificada en los siguientes términos:

«Disposición adicional decimoséptima. *Norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas.*

1. Las solicitudes de cambio de uso a residencial de locales comerciales, oficinas, sin uso determinado, o cualquier definición análoga así reconocida en el planeamiento municipal, que se presenten en un plazo de dos años desde la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgente en materia de vivienda, y se ejecuten en un máximo de tres años desde la fecha de inicio de las obras, sin perjuicio de las prórrogas establecidas en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en aquellos inmuebles situados en edificaciones existentes en el suelo urbano, en los que esté permitido por el planeamiento urbanístico el uso residencial plurifamiliar, quedarán exoneradas del cumplimiento del parámetro de intensidad residencial que determina el planeamiento y de la reserva obligatoria de aparcamiento, hasta una densidad máxima de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela permitida por el planeamiento. Este parámetro prevalece sobre cualquier otro establecido en el planeamiento que determine el número máximo de viviendas por parcela.

2. El cambio de uso de locales situados en edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos, requerirá autorización previa de la administración competente de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio.

3. Las nuevas viviendas deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y normativa en materia de edificación, a excepción de la altura libre, que podrá ser de 2,40 m, y podrán tener su acceso directamente desde la vía pública.

Las ventilaciones y extracciones que tienen que salir por la cubierta se podrán conducir por fachadas de patios interiores y situar más allá de la profundidad edificable o superando la ocupación máxima permitida. Asimismo, la extracción de humos de las cocinas podrá sustituirse por sistemas de filtración internos homologados.

Las partes de los locales existentes que se sitúen en zonas que tienen un uso residencial prohibido por el planeamiento urbanístico podrán destinarse a anexos vinculados a la nueva vivienda, sin superar las superficies máximas computables que estén estipuladas y sin perjuicio de que su superficie útil real sea mayor.

4. Las nuevas viviendas creadas como consecuencia de esta disposición que resulten por exceso respecto de las permitidas por el planeamiento, tendrán la condición de vivienda de precio limitado.

5. Sin perjuicio de la inmediata eficacia de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, podrán acordar, mediante un acuerdo del pleno, que deberá publicarse en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears" en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda, la no aplicación de esta disposición, o bien exceptuar su aplicación en aquellos locales de planta baja y/o superiores situados en determinados viales, sectores, calificaciones urbanísticas o ámbitos en que por sus características existentes, bien de ejes cívicos y/o comerciales, o bien porque considere necesario

garantizar la implantación de diversidad de usos, se estime conveniente la mezcla de actividades con prevalencia del uso de locales en las plantas bajas y/o superiores.

En caso de que en el citado plazo no se adopte ningún acuerdo, las medidas contenidas en esta disposición serán de aplicación plena, a no ser que ya se hubiera adoptado el citado acuerdo al amparo del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre.

6. Las actuaciones sujetas a esta disposición se podrán acoger al régimen excepcional de declaración responsable para el inicio de las obras, excepto para aquellos locales situados en edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos.

La declaración responsable se presentará con una antelación mínima, respecto de la fecha en que se pretenda iniciar la realización del acto, de quince días hábiles, deberá constar de un campo con la condición de la nueva o nuevas viviendas de precio limitado (VPL) creadas y se acompañará del proyecto técnico visado redactado por personal técnico competente donde deberá constar una memoria urbanística justificativa del cumplimiento de la densidad máxima establecida, con indicación de la nueva o nuevas viviendas de precio limitado creadas, sin perjuicio de los acuerdos previos necesarios que exige la legislación en materia de propiedad horizontal para determinadas actuaciones. Una vez finalizadas las obras, se seguirá el procedimiento aplicable al final de obras y primera ocupación establecido en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Con posterioridad a la obtención de la licencia de primera ocupación, en la que deberá constar su condición de vivienda de precio limitado, se realizará la primera inscripción en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado, como requisito previo a sus posteriores transmisiones, arrendamientos u otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho.

7. La ejecución de las obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de esta disposición, no implicará en ningún caso la alteración de la situación urbanística de la construcción o edificación a un régimen de inadecuación del artículo 129 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, sin perjuicio de su situación previa a la actuación.»

2. La disposición adicional decimoctava a la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, queda modificada de la siguiente manera:

«Disposición adicional decimoctava. *Norma temporal de modificación de densidad de viviendas y para facilitar la división de viviendas unifamiliares entre medianeras.*

1. Para las solicitudes de autorizaciones de intervención en edificios existentes, ampliación o nueva planta de viviendas que se presenten en un plazo de dos años desde la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, y se ejecuten en un máximo de tres años desde el inicio de obras, sin perjuicio de las prórrogas establecidas en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, situadas en suelo urbano en parcelas con un uso residencial plurifamiliar permitido, incluida cualquier tipología sometidas al régimen de propiedad horizontal, la densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela permitida por el planeamiento. Este parámetro prevalecerá sobre cualquier otro establecido en el planeamiento que determine el número máximo de viviendas por parcela.

2. Para las solicitudes de autorizaciones de división de viviendas unifamiliares existentes que se presenten en un plazo de dos años desde la entrada en vigor del citado decreto ley y se ejecuten en un máximo de tres años desde el inicio de las obras, en parcelas que tienen calificaciones de tipología entre medianeras y una altura máxima de tres plantas sobre rasante, incluida la planta baja, situadas en suelo urbano con un uso residencial unifamiliar permitido y plurifamiliar prohibido, la densidad máxima será de una vivienda por cada 90 m² de superficie edificable residencial de la parcela. Este parámetro prevalecerá sobre cualquier otro establecido en el planeamiento que determine el número máximo de edificios por parcela.

3. Las solicitudes de viviendas de los puntos anteriores situadas en edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y

espacios protegidos requerirán autorización previa de la administración competente de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio.

4. Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, podrán, mediante un acuerdo del pleno, que deberá publicarse en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears" en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda, no aplicar esta disposición, o bien exceptuar su aplicación en aquellas parcelas situadas en determinados viales, sectores, calificaciones urbanísticas o ámbitos en que, por sus características, se estime conveniente no aumentar las viviendas existentes o por otra motivación que se considere adecuada.

En caso de que en el citado plazo no se adopte ningún acuerdo, las medidas contenidas en esta disposición serán de aplicación plena, a no ser que ya se hubiera adoptado el citado acuerdo al amparo del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre.

5. Las nuevas viviendas que resulten por exceso respecto de las permitidas por el planeamiento urbanístico quedarán exoneradas del cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamiento y tendrán la condición de vivienda de precio limitado. Las actuaciones del punto 2 de esta disposición quedarán exoneradas, en su caso, de la obligatoriedad de la instalación de ascensor.

6. La solicitud de licencia municipal se acompañará del correspondiente proyecto técnico visado redactado por personal técnico competente, donde deberá constar una memoria urbanística justificativa del cumplimiento de la densidad máxima establecida, con indicación de las nuevas viviendas de precio limitado creadas, sin perjuicio de los acuerdos previos necesarios que exige la legislación en materia de propiedad horizontal para determinadas actuaciones. Con posterioridad a la obtención de la licencia de primera ocupación, en la que deberá constar la condición de la nueva o nuevas viviendas de precio limitado creadas, se realizará la primera inscripción en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado, como requisito previo a las posteriores transmisiones, arrendamientos u otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho.

7. Se podrán acoger al régimen excepcional de declaración responsable para el inicio de las obras aquellas actuaciones que no supongan obras de ampliación o de nueva planta, con las mismas condiciones mencionadas para la norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas. Las actuaciones que se realicen en edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos deberán cursarse mediante licencia urbanística municipal.

8. Los edificios en los que se hayan ejecutado obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de esta disposición quedarán legalmente incorporados al planeamiento como edificios adecuados.»

3. La disposición adicional decimonovena de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, queda modificada de la siguiente manera:

«Disposición adicional decimonovena. *Régimen especial para la obtención de la cédula de habitabilidad de carencia o renovación de viviendas situadas en suelo urbano.*

1. Las viviendas implantadas legalmente en suelo urbano, en situación de fuera de ordenación porque se han ejecutado obras de ampliación o de reforma que afectan a su distribución en un 60 % de la superficie útil, ya sea modificándola o reconstruyéndola, sin disponer de licencia o con licencia que haya sido anulada, y respecto de las cuales a la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, ya no era procedente adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, podrán obtener la cédula de habitabilidad o de renovación de habitabilidad de carencia o de renovación, según sea el caso, siempre que la vivienda cumpla las condiciones de mediciones, higiene e instalaciones establecidas en la normativa en materia de habitabilidad, y su situación de fuera de ordenación no podrá ser motivo de denegación.

2. Cuando las obras de ampliación o de reforma referidas en el punto anterior hayan supuesto un incremento en el número de plazas de la vivienda, estas no serán objeto de cómputo, por lo cual no figurarán en la cédula que se otorgue, pero se tendrá en cuenta el incremento de ocupantes a los efectos de la aplicación de las determinaciones de la normativa vigente en materia de habitabilidad.»

4. La disposición adicional vigésima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, queda modificada de la siguiente manera:

«Disposición adicional vigésima. *Norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento en los terrenos calificados como equipamientos públicos y privados.*

1. Para las solicitudes de licencia que se presenten en un plazo de dos años desde la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, y se ejecuten en un máximo de tres años desde el inicio de las obras, en parcelas situadas en suelo urbano con una calificación de equipamiento de titularidad pública, sin edificar o con edificaciones no destinadas al uso de equipamiento, o bien que, si ya se dispone de un equipamiento en funcionamiento, existe una edificabilidad remanente, se permitirá, además del uso de equipamiento, el uso residencial destinado a vivienda protegida en régimen de alquiler o en cesión de uso. La administración pública titular de los terrenos podrá reservar una parte de la edificación para destinarla al uso de equipamiento en función de sus necesidades.

La edificabilidad de estas parcelas será la media del ámbito espacial homogéneo de los usos residenciales, definido según los puntos 1.a) y 1.b) de la disposición adicional undécima de esta ley, o la actual que le asigna el planeamiento, si esta es superior. La altura máxima no podrá superar la altura máxima permitida de la calificación urbanística mayoritaria allí donde se ubica o la que le asigna el planeamiento, si esta es superior. La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela.

2. Para las solicitudes de licencia que se presenten en un plazo de dos años desde la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, ya citado, y se ejecuten en un máximo de tres años desde el inicio de las obras, en parcelas situadas en suelo urbano con una calificación de equipamiento privado, sin edificar o con edificaciones no destinadas todavía al uso de equipamiento, o bien que, si ya dispone de un equipamiento en funcionamiento, existe una edificabilidad remanente, se permitirá, además del equipamiento, que podrá ubicarse en otro edificio de la misma parcela, el uso residencial destinado a vivienda de precio limitado.

La edificabilidad de estas parcelas será la media del ámbito espacial homogéneo de los usos residenciales, definido según los puntos 1.a) y 1.b) de la disposición adicional undécima de esta ley o el actual que le asigna el planeamiento, si esta es superior. La altura máxima no podrá superar la altura máxima permitida de la calificación urbanística mayoritaria allí donde se ubique, o la que le asigna el planeamiento, si esta es superior. La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela. La edificabilidad que se asignará al equipamiento será, como mínimo, de un 10 % de la nueva edificabilidad que se asigne a la parcela.

Con posterioridad a la obtención de la licencia de primera ocupación, en la que constará la condición de las nuevas viviendas de precio limitado creadas, se realizará la primera inscripción en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado, como requisito previo a sus posteriores transmisiones, arrendamientos u otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho.

3. Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, podrán acordar, mediante un acuerdo del pleno, que se publique en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears" en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda, la no aplicación de esta disposición, o bien exceptuar su aplicación en aquellos equipamientos por razones paisajísticas, de procedencia, de movilidad o cualquier otra en que se justifique la no implantación de vivienda protegida

o de precio limitado en aquel ámbito. En caso de que en el citado plazo no se adopte ningún acuerdo, las medidas contenidas en esta disposición serán de aplicación plena, a no ser que ya se hubiera adoptado este acuerdo al amparo del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, ya citado.

4. Las cubiertas de los aparcamientos exteriores de las actuaciones ejecutadas al amparo de esta disposición que se realicen con instalaciones fotovoltaicas, no computarán a los efectos de los parámetros urbanísticos de edificabilidad y ocupación.

5. Las actuaciones de los puntos 1 y 2 anteriores no podrán desarrollarse cuando el equipamiento se ubique en sectores o ámbitos con usos industriales predominantes.

6. Los edificios en los cuales se hayan ejecutado obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de esta disposición quedarán legalmente incorporados al planeamiento como edificios adecuados, y su calificación urbanística se corresponderá con su volumetría específica.

7. Las actuaciones que se ubiquen en parcelas que cumplan las condiciones de los puntos anteriores y estén confrontadas con una parcela con un equipamiento público en funcionamiento de uso docente, sanitario o sociosanitario, requerirán de un informe preceptivo previo a la solicitud de la licencia, que tiene que emitir la consejería competente en la materia que corresponda, a los efectos de poder limitar o dejar sin efecto la viabilidad del cambio de uso si existe una necesidad de ampliación del equipamiento existente.»

5. La disposición adicional vigesimoprimera a la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, queda modificada de la siguiente manera:

«Disposición adicional vigesimoprimera. *Actuaciones para permitir el crecimiento en altura.*

1. En los terrenos clasificados como suelo urbano donde el uso residencial plurifamiliar esté permitido podrán autorizarse las actuaciones encaminadas a armonizar las alturas de las edificaciones de un frente de isla o tramo de calle delimitados por dos viales o espacios públicos. La altura máxima autorizable podrá superar en un 50 % la altura media de las edificaciones de este frente de isla o tramo de calle, calculada de forma ponderada a la longitud de fachada de la parcela y según un número entero por defecto a partir de las permitidas por el planeamiento urbanístico o de las existentes en el caso de edificaciones inadecuadas al planeamiento por su altura. Estas alturas se calcularán de acuerdo con la situación a la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda. En ningún caso computarán edificaciones en situación de fuera de ordenación según el artículo 129.2.b), ni las ampliaciones de edificaciones en situación de fuera de ordenación del artículo 129.2.c), ambos de esta ley.

La altura máxima reguladora resultante del crecimiento en altura no podrá superar la del edificio más alto de la isla donde se ubica ni tampoco 1,4 veces la anchura del vial o espacio público al que da frente.

El número de viviendas autorizables en cada actuación es el entero por defecto que resulta de dividir por 60 la superficie construida de esta, parámetro que tiene que prevalecer sobre cualquier otro del planeamiento que determine el número máximo de viviendas por parcela.

Las licencias urbanísticas para este tipo de actuaciones se tienen que solicitar en el plazo de dos años a partir de la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, y ejecutarse en el plazo de tres años desde el inicio de las obras autorizadas, sin perjuicio de las prórrogas que establezca la norma urbanística.

Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, pueden acordar, mediante un acuerdo del pleno, que se publique en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears" en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda, la no aplicación o la limitación de esta disposición por razones paisajísticas, de proporción de la sección vial urbana, de preservación del entorno o de cualquier otra circunstancia que se acuerde en uso de su competencia municipal.

Esta limitación también puede ser parcial en determinados ámbitos, calificaciones urbanísticas, islas, tramos de calles u otros conceptos análogos. En caso de que en el citado plazo no se adopte acuerdo alguno, las medidas contenidas en esta disposición serán de plena aplicación, salvo que ya se hubiera adoptado el acuerdo mencionado al amparo del citado Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre.

2. En el caso de edificios, entornos o ámbitos declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos, esta actuación únicamente se podrá llevar a cabo con autorización previa de la administración competente de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio.

3. El exceso de edificabilidad que resulte como consecuencia de la aplicación de esta disposición, respecto de la permitida por el planeamiento urbanístico, será destinada íntegramente a viviendas de precio limitado. Las nuevas viviendas que resulten quedarán exoneradas del cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamiento y se podrán situar en cualquier planta del edificio que permita el uso residencial.

4. Con posterioridad a la obtención de la licencia de primera ocupación, en la que tiene que constar la condición de las nuevas viviendas de precio limitado creadas, se realizará la primera inscripción en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado, como requisito previo a sus posteriores transmisiones, arrendamientos u otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho.

5. Los edificios en los que se hayan ejecutado obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de esta disposición quedarán legalmente incorporados al planeamiento como edificios adecuados y su calificación urbanística se corresponderá con su volumetría específica.

6. A los efectos de esta disposición, se entiende por altura media el número entero por defecto que resulta de la siguiente fórmula:

$$HM = \frac{\# (Pi \times Li)}{Lt}$$

Donde:

Pi: número de plantas, computadas desde la planta baja, permitidas por el planeamiento o existentes en el caso de edificaciones inadecuadas al planeamiento por su altura, de cada una de las parcelas del frente de isla o tramo de calle limitado entre dos viales o espacios públicos.

Li: longitud de fachada de cada una de las parcelas del frente de isla o tramo de calle limitado entre dos viales o espacios públicos.

Lt: suma total de la longitud de fachada de las parcelas del frente de isla o tramo de calle limitado entre dos viales o espacios públicos.»

6. Se añade una disposición adicional, la vigesimosegunda, a la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional vigesimosegunda. *Norma de cambio de uso y aprovechamiento en los terrenos con calificaciones que admitan el uso de alojamiento turístico.*

1. Para las solicitudes de licencia urbanística en parcelas vacantes no vinculadas a la actividad turística de alojamiento, situadas en suelo urbano y con una calificación que admita el uso de alojamiento turístico, se permite el cambio de uso a residencial para la ejecución de edificaciones de uso residencial destinadas exclusivamente al alojamiento del personal empleado y de dirección de la empresa turística, definida según la legislación en materia turística, sin que se puedan destinar estos alojamientos de personal a otros usos diferentes. Únicamente se podrán autorizar edificaciones destinadas a las modalidades de residencia comunitaria o de alojamientos con espacios comunes complementarios.

2. La edificabilidad de estas parcelas en las que se opte por el cambio de uso a residencial del personal es la media del ámbito espacial homogéneo de usos residenciales, definida según los puntos 1.a) y 1.b) de la disposición adicional decimoprimeras de esta ley, o la actual que le asigna el planeamiento, si esta es superior. La altura máxima no puede superar la altura máxima permitida de la calificación urbanística mayoritaria allí donde se ubica o la que le asigna el planeamiento, si esta es superior. La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable de la parcela.

3. Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, pueden, mediante un acuerdo del pleno que deberá publicarse en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears" en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda, acordar la no aplicación de esta disposición, o bien exceptuar su aplicación en aquellos ámbitos en que así lo consideren por su procedencia o cualquier otra que estimen oportuna.

4. Las parcelas que se beneficien de la aplicación de esta norma quedarán vinculadas al uso residencial del personal de la empresa turística; teniendo que quedar constancia registral de esta vinculación en la inscripción de la finca con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística municipal y sin que la edificación resultante pueda ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal. La edificación resultante solo podrá obtener una cédula de habitabilidad o documento equivalente que incluya el número total de las plazas residenciales.

5. Los edificios en los que se hayan ejecutado obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de esta disposición quedan legalmente incorporados al planeamiento como edificios adecuados y su calificación urbanística se corresponde con su volumetría específica.

6. En todos los casos, el promotor abonará a la administración municipal competente, en concepto de monetización de la cesión de aprovechamiento, el 5 % del presupuesto de ejecución material de las obras. Estos ingresos se destinarán a actuaciones e inversiones en la zona donde se ha hecho el cambio de uso, después del informe previo y vinculante de la administración turística competente.»

Disposición adicional segunda. *Modificación del Decreto Ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.*

1. Se modifica la letra b) del punto 2 de la disposición adicional segunda del Decreto Ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, que queda redactada con el siguiente contenido literal:

«b) La duración máxima de la concesión, incluidas sus prórrogas, no podrá superar el límite de setenta y cinco años.»

2. Se modifica la disposición adicional séptima del Decreto Ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, que queda redactada con el contenido literal siguiente:

«Disposición adicional séptima. *Régimen especial aplicable a las edificaciones inacabadas con licencia caducada.*

1. A efectos de la aplicación del régimen especial que regula este decreto ley se consideran edificaciones inacabadas con licencia caducada aquellas que se encuentran situadas en ámbitos de suelo urbano y con uso residencial permitido por el planeamiento vigente que tienen las siguientes características:

a) Las obras ejecutadas lo son de conformidad con una licencia urbanística otorgada de acuerdo con el planeamiento urbanístico en vigor en el momento del otorgamiento.

b) Se trata de edificaciones inacabadas con la estructura finalizada totalmente.

c) La finalización de las obras conforme al proyecto autorizado no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

d) En el planeamiento urbanístico en vigor no está previsto que tienen que ser objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.

e) Se ha excedido el tiempo máximo fijado en la licencia para que finalicen y se requiere una nueva licencia urbanística para acabar el edificio, por no ser procedente la concesión de una prórroga para continuar las obras. Se incluyen los supuestos de caducidad de licencias decretada por la administración y caducidad operada de manera automática.

2. En las edificaciones descritas en el apartado anterior son autorizables las obras necesarias para la finalización total y para la obtención tanto de la calificación provisional y definitiva de viviendas protegidas como de la licencia de primera ocupación, de acuerdo con los parámetros urbanísticos del planeamiento según el cual se otorgó la licencia urbanística, aunque se podrá aplicar una densidad máxima de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificada destinada a uso residencial, siempre que se cumplan las siguientes obligaciones:

a) Todo el edificio resultante se podrá destinar tanto a viviendas protegidas como a viviendas de precio limitado, que serán del tipo VPL-2, sin perjuicio de poder mantener usos compatibles con estos tipos de viviendas en los locales y garajes en planta baja o planta sótano que se hayan previsto en el proyecto. Se exceptúan de la calificación de protegidos o de precio limitado las viviendas, locales y garajes que hayan obtenido del ayuntamiento correspondiente el final de obra o la licencia de ocupación o primera utilización anteriormente a la entrada en vigor de este decreto ley, los cuales no computan a los efectos del cálculo de la intensidad residencial.

b) Se solicitará una nueva licencia de acuerdo con un proyecto ajustado a la normativa técnica vigente en materia de edificación y habitabilidad, y con los requisitos exigidos por la normativa en materia de viviendas protegidas o de precio limitado, y se mantendrá el número de plazas de aparcamiento previsto en el proyecto según el cual se construyó la edificación existente, siempre que sea técnicamente posible.

En ningún caso se puede superar el número de plantas del edificio previsto en la licencia caducada. Las viviendas protegidas a efectos de este precepto pueden tener una superficie útil que no exceda los 120 m², y se tienen que destinar preferentemente a familias numerosas las que tengan una superficie útil superior a 90 m².

c) Las obras se acabarán durante la vigencia de este decreto ley.

3. La autorización de las obras descritas requiere la formalización previa de un convenio o instrumento administrativo adecuado que se tiene que suscribir entre el propietario o propietarios del edificio y la administración local o autonómica, en el cual se concretarán los derechos y las obligaciones de ambas partes con relación a la finalización del edificio y las cesiones que se tienen que hacer a la administración correspondiente, y se fijará el coste de construcción que tiene que asumir la administración beneficiaria en concepto de compensación y el resto de las obligaciones determinadas en el apartado 2 de esta disposición.

4. Se adjuntará al convenio, para que forme parte integrante del mismo, un informe urbanístico que tiene que emitir el ayuntamiento competente a instancia de la propiedad, en el que constará la acreditación de que se trata de una edificación inacabada con licencia caducada, que se encuentra situada en suelo clasificado como urbano y con uso residencial permitido por el planeamiento vigente, y que tiene las características previstas en el apartado 1 de esta disposición adicional.

5. Para poder acogerse al régimen especial previsto en esta disposición adicional, todos los propietarios de la finca registral y de la edificación inacabada con licencia caducada suscribirán el convenio o instrumento administrativo previsto en el apartado 3 anterior en el plazo de cinco años a contar desde la entrada en vigor de este decreto ley. El proyecto de obra se presentará en el ayuntamiento en el plazo de dos años a contar desde la firma del convenio o instrumento administrativo.

6. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de este decreto ley las edificaciones inacabadas con licencia caducada respecto de las que no se haya suscrito el convenio o instrumento administrativo descrito en el apartado 3 anterior

quedarán sometidas al régimen legal vigente en el momento de aprobarse este decreto ley.

7. El régimen especial regulado en esta disposición se extenderá al resto de edificaciones en situación de inadecuación o en estado ruinoso.»

3. Se añade un punto 8 a la disposición adicional séptima del Decreto Ley 3/2020, que queda redactado con el siguiente contenido literal:

«8. El régimen especial regulado en esta disposición se extenderá al resto de edificaciones en situación de inadecuación o en estado ruinoso y será de aplicación cuando se destinen a viviendas de precio limitado, con todo lo que sea compatible con la naturaleza de este tipo de viviendas.»

Disposición adicional tercera. *Modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.*

1. Se modifica el artículo 78 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 78. *Reconversión y cambio de uso a residencial.*

1. En los establecimientos de alojamiento turístico o parcelas no edificadas de uso turístico en que, por razones de incompatibilidad del uso turístico con la zona en la que se han situado, por tener condiciones o elementos de hecho que justifiquen la inviabilidad turística y económica, especialmente en las zonas definidas en los planes de intervención en ámbitos turísticos, o por su notoria obsolescencia cuando no estén ubicados en zonas turísticas, se podrá instar el cambio de uso a residencial ante la administración urbanística competente, la cual tramitará y resolverá el expediente administrativo, previo informe de la administración turística, en el cual quedarán justificadas las mencionadas condiciones y convenientemente valoradas la oportunidad y la idoneidad del cambio de uso. El cambio de uso se entenderá referido a la totalidad de la parcela, incluidas sus edificaciones y/o construcciones.

2. También se podrá plantear el cambio de uso de aquellos establecimientos de alojamiento turístico y aquellas parcelas no edificadas de uso turístico, en los que sean igualmente valoradas la oportunidad y la idoneidad de este cambio. También será igualmente aplicable a los edificios en los que existe un uso plurifamiliar no incorporado a la ordenación y el planeamiento no lo contempla.

3. La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable destinada a usos residenciales y la propuesta tiene que prever un mínimo del 10 % de la edificación destinada a usos diferentes del residencial entre los siguientes: establecimiento público, administrativo, comercial, deportivo, docente o sociocultural.

Excepcionalmente, mediante la tramitación de un expediente administrativo específico e individual por proyecto, la administración urbanística competente podrá dispensar el cumplimiento de la dimensión mínima de vivienda autorizable mediante una resolución motivada, y se determinarán en el mencionado expediente la dimensión mínima de vivienda que se autorizará, que deberá cumplir con la normativa de habitabilidad, y el porcentaje de edificación destinada a otros usos. Cuando el cambio de uso se produzca sobre una parcela no edificada, los parámetros urbanísticos que se aplicarán serán los de su calificación urbanística en el momento de la solicitud del cambio de uso.

4. A los efectos de esta ley, se entiende que un establecimiento está obsoleto cuando se puedan acreditar elementos fácticos que pongan de manifiesto la falta de competitividad de este establecimiento en condiciones normales de explotación y mercado.

El establecimiento se tiene que dar de baja definitivamente con liquidación efectiva de todas las responsabilidades empresariales, laborales, contractuales y el resto que resulte de aplicación.

5. Cuando por las características técnicas, constructivas o edificatorias de un edificio en situación de inadecuación no resulte viable técnicamente o

económicamente la rehabilitación integral del edificio, a instancia de los titulares podrá acordarse la demolición del mismo para reconstruirlo adaptándose a los parámetros urbanísticos de edificabilidad, ocupación y altura máxima que tenía el edificio sobre el cual procede el cambio de uso.

6. En todos los casos en los que sea procedente el cambio de uso, el titular del establecimiento deberá abonar a la administración municipal competente, en concepto de monetización de la cesión de aprovechamiento, el 5% del presupuesto de ejecución material de la rehabilitación integral o reconstrucción del edificio en el que se haya formalizado el cambio de uso. Este valor de cesión solo se aplicará sobre la superficie construida correspondiente al nuevo uso. Estos ingresos se destinarán a actuaciones e inversiones en la zona donde se ha realizado el cambio de uso, tras el informe previo y vinculante de la administración turística competente.

7. Los establecimientos turísticos en los que se hayan ejecutado obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de este artículo quedarán legalmente incorporados al planeamiento como edificios adecuados y su calificación urbanística se corresponderá con su volumetría específica.

8. La documentación que se tiene que aportar a la administración urbanística deberá ser suficiente para valorar todos los aspectos necesarios para adoptar la resolución y deberá incluir, como mínimo, una exposición de los antecedentes y la situación urbanística, los documentos gráficos y la justificación del cumplimiento de los requisitos expuestos en este artículo, como también de la solución presentada. Asimismo, la administración urbanística deberá someter la propuesta de resolución a audiencia pública durante el plazo mínimo de un mes, a los efectos de que se puedan presentar sugerencias o alegaciones.

9. Los promotores de la reconversión de establecimientos turísticos en viviendas deberán reservar al menos un 30% de las nuevas viviendas a personas jóvenes menores de 35 años.

10. Las nuevas viviendas resultantes de la aplicación de esta disposición tendrán la condición de vivienda de precio limitado.»

2. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 128 de la Ley 8/2012, que queda redactada de la siguiente manera:

«b) La clausura temporal del establecimiento o de la vivienda de uso turístico.»

Disposición adicional cuarta. *Modificación de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.*

1. Se modifica la letra l) del artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, que queda redactada de la siguiente manera:

«l) Alojamiento dotacional: son dotaciones públicas destinadas a resolver de forma transitoria, mediante el pago de una renta o canon, la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia. Se tienen que destinar de forma preferente a empleados públicos desplazados para cubrir las necesidades sanitarias, docentes y de seguridad, entre otras, colectivos especialmente vulnerables, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de esta ley y, especialmente, a los jóvenes, a los mayores y a las personas con necesidades sociales derivadas de la violencia de género y de procesos de desahucio o análogos, sin que en ningún caso puedan destinarse a residencia habitual o permanente de los beneficiarios. Los alojamientos dotacionales se pueden situar en suelos o edificaciones, o en partes de las mismas, destinados a equipamientos o dotaciones de titularidad pública, así como en suelo residencial de titularidad pública.»

2. Se añade una nueva definición al artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, con la siguiente redacción:

«v) Alojamiento con espacios comunes complementarios: modalidad residencial, pública o privada, destinada a resolver de forma transitoria, mediante el pago de una renta o canon, la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia que, de acuerdo con la normativa de habitabilidad, está formada por un espacio de uso

privativo y que dispone de unos espacios comunes complementarios proporcionales donde se desarrollen actividades comunitarias que complementen y favorezcan la cohabitación de sus habitantes, y el uso y el disfrute de los espacios privativos de todo o parte de los alojamientos que comprende el edificio. Estos alojamientos se pueden implantar en parcelas con usos residenciales permitidos por el planeamiento o por una disposición normativa que así lo determine, salvo el residencial unifamiliar; se configurarán como una única unidad registral y se destinarán a la totalidad de un inmueble o parte de este.»

3. Se modifica la disposición transitoria tercera, apartado 3.º, de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, que queda redactado de la siguiente manera:

«3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente la normativa específica autonómica en materia de precios máximos de venta y alquiler de las viviendas protegidas, por acuerdo del Consejo de Gobierno se aprobará anualmente la actualización de los precios máximos de venta y alquiler establecidos en el apartado 1 de esta misma disposición. La referencia de esta actualización respecto a la última aprobación será la evolución del índice de precios de consumo o de los costes efectivos de la construcción, la que sea superior. Esta última se acompañará de un informe técnico que determine y justifique el incremento de precios en base a los costes efectivos de construcción de vivienda protegida en el ámbito de las Illes Balears. El mecanismo de actualización de precios permitirá también su rebaja en el supuesto de que se justifique la reducción de las referencias mencionadas.»

4. Se añade una disposición transitoria, la séptima, a la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, con el contenido literal siguiente:

«Disposición transitoria séptima. *Regulación de las condiciones de habitabilidad de los alojamientos dotacionales y de los alojamientos con espacios comunes complementarios.*

Mientras no se regulen de forma reglamentaria las condiciones de habitabilidad de los alojamientos dotacionales y de los alojamientos con espacios comunes complementarios, estas serán las siguientes:

1. Los alojamientos dotacionales y los alojamientos con espacios comunes complementarios, definidos en el artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, están incluidos en la categoría de edificios de uso residencial definidos en el artículo 3 del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad. Estos alojamientos no estarán sometidos al régimen de propiedad horizontal y la cédula de habitabilidad será única para todo el edificio, que será sustituida por la calificación de alojamiento protegido en primera transmisión cuando se acojan al régimen de protección oficial.

2. Los alojamientos dotacionales y los alojamientos con espacios comunes complementarios tienen que cumplir las siguientes dimensiones mínimas:

a) La composición mínima del alojamiento dotacional sin espacios comunitarios estará formada por dos dependencias independientes, dependencia todo uso (TU) de 28 m² destinada a sala de estar, cocinar, comer y dormir, y baño (B) de 2 m², con independencia visual la una de la otra.

b) En el caso de alojamientos dotacionales con espacios comunes complementarios, el espacio privativo de cada alojamiento tendrá una superficie útil interior no inferior a 24 m² destinada a sala de estar, cocinar, comer y dormir, y baño (B) de 2 m², con independencia visual la una de la otra, y los espacios comunes complementarios, una superficie útil no inferior a los 5 m² por alojamiento.

c) La composición mínima del espacio privativo del alojamiento con espacios comunes complementarios estará formada por dos dependencias independientes, dependencia todo uso (TU) de 24 m² destinada a sala de estar, cocinar, comer y

dormir, y baño (B) de 2 m², con independencia visual la una de la otra, y los espacios comunes complementarios, una superficie útil no inferior a los 5 m² por alojamiento.

d) En cualquier caso, se dispondrá del espacio privativo mínimo para preparar, almacenar y conservar alimentos con los elementos que prevé el Decreto 145/1997, ya citado. La incorporación de coladuría o espacio de lavado de ropa no será obligatoria en el espacio privativo del alojamiento cuando existan espacios comunes complementarios cuyo acceso se realizará a través de un itinerario accesible dentro del propio edificio.

e) Los espacios comunes complementarios serán cerrados, cubiertos e integrados en el edificio, sin perjuicio de que puedan existir otros espacios comunitarios exteriores. El cálculo de la superficie útil de los espacios comunes complementarios que se atribuya a cada alojamiento se realizará de manera proporcional a su superficie útil, sin tener en cuenta espacios de circulación.

f) Para el cálculo del número de ocupantes de los alojamientos a los efectos del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, se seguirá el criterio del artículo 5 del Decreto 145/1997, ya citado.

g) Los alojamientos dotacionales y los alojamientos con espacios comunes complementarios deberán cumplir el resto de condiciones de medición, de higiene y de instalaciones del anexo I del Decreto 145/1997, ya citado.

3. A efectos del cálculo del precio máximo de alquiler cuando el alojamiento se someta al régimen de protección oficial o de precio limitado, la superficie útil protegida destinada a servicios comunes comunitarios de las personas alojadas no podrá exceder el 30 % del total de la superficie útil de los alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior. También pueden estar protegidas las plazas de garaje y los trasteros vinculados a los alojamientos, según la normativa municipal. Su superficie útil máxima computable, así como el precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los establecidos para los de las viviendas protegidas de nueva construcción y de las viviendas de precio limitado.

4. A los efectos del cómputo de las densidades residenciales o índice de intensidad de uso residencial, según corresponda, cada unidad residencial del alojamiento equivaldrá al cómputo de una vivienda.»

Disposición adicional quinta. *Modificación del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.*

1. Se añade un apartado al artículo 10 del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, con el siguiente contenido:

«2 bis. Para obtener la cédula de renovación en el supuesto de que se tenga que otorgar al amparo de la disposición adicional decimonovena de la Ley 12/2017, de 29 de noviembre, de urbanismo de las Illes Balears, deberá presentarse junto con la solicitud, además de los documentos especificados en el apartado 2, la documentación siguiente:

– Certificado expedido por el secretario del ayuntamiento, con el visto bueno del alcalde, en el plazo de un mes contador desde la presentación de la solicitud que acredite que la vivienda fue implantada legalmente en suelo urbano, que no tiene expediente de infracción urbanística en vigor por incumplimiento de la legalidad urbanística, que se encuentra en situación de fuera de ordenación por haber realizado obras de ampliación o de reforma que afectan a la distribución en un 60 % de la superficie útil, ya sea modificándola o reconstruyéndola, sin licencia o con licencia anulada, y que, a la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, ya no procedía adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a las obras mencionadas en la vivienda para la que se solicita la cédula de renovación.»

2. Se añade un apartado al artículo 10 del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, con el siguiente contenido:

«3 bis. Para obtener la cédula de carencia en el supuesto de que se tenga que otorgar al amparo de la disposición adicional decimonovena de la Ley 12/2017, de 29 de noviembre, de urbanismo de las Illes Balears, se tendrá que presentar junto con la solicitud, además de los documentos especificados en los puntos a), d) y e) del apartado 2 y en el punto a) del apartado 3, la siguiente documentación:

– Certificado expedido por el secretario del ayuntamiento, con el visto bueno del alcalde, en el plazo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud, que acredite que la vivienda fue acabada con anterioridad al 1 de marzo de 1987, que fue implantada legalmente en suelo urbano, que no tiene expediente de infracción urbanística en vigor por incumplimiento de la legalidad urbanística, que se encuentra en situación de fuera de ordenación por haber realizado obras de ampliación o de reforma que afectan a la distribución en un 60% de la superficie útil, ya sea modificándola o reconstruyéndola, sin licencia o con licencia anulada, y que, a la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, ya no procedía adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a las obras mencionadas en la vivienda para la que se solicita la cédula de carencia.»

3. Se añade la dependencia todo uso al cuadro del anexo I del apartado III del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad:

Dependencia mínima (m)	Superficie útil mínima (m ²)	Diámetro mínimo inscribible (m)	Altura libre (m)
Todo uso (TU)	28	2,40	2,50

4. Se modifica el apartado IX del anexo I del Decreto 145/1997, que quedará redactado en los siguientes términos:

«IX. Condiciones de programa.

La composición mínima admisible para las viviendas libres es la formada por una dependencia para todo uso y un baño, teniéndose que cumplir las siguientes condiciones:

a) Estas dependencias tienen que ser conformes a lo que determinan los apartados I y III del presente anexo.

b) Entre la dependencia todo uso y el baño tiene que existir una independencia visual y se tiene que impedir la visión directa del acceso al baño desde la dependencia todo uso mediante la adecuación de un espacio destinado a esta finalidad.

c) Si la función de dormir se realiza en dormitorios, en un programa distinto al mínimo, al menos uno de los mismos deberá tener una superficie de 10 m². Cuando la vivienda tenga cuatro dormitorios o más se deberá añadir, como mínimo, un baño.»

Disposición adicional sexta. Actuación de dotación.

1. Cuando por sus características específicas una actuación de las previstas en esta ley incurra en un supuesto de actuación de dotación de las previstas en el artículo 23 y concordantes de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, con carácter general se considerará que resulta físicamente imposible materializar en su ámbito las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas que, en su caso, resultaran exigibles, resultando siempre factible, por lo tanto, la compensación en metálico a que hace referencia el apartado 5.b) del artículo 29 de la Ley de urbanismo de las Illes Balears.

2. Para los supuestos de actuaciones de dotación resultantes de un incremento de densidad y/o cambio de uso que den lugar a nuevas viviendas de precio limitado o vivienda protegida, y atendida la limitación del precio máximo al que está sometida la repercusión de suelo de estos nuevos inmuebles hacia la repercusión de suelo del mercado libre de la situación inicial, y que la normativa básica estatal en materia de suelo permite a la legislación autonómica sobre ordenación territorial y urbanística, de forma excepcional, reducir el porcentaje estipulado por la misma, este incremento de aprovechamiento se considera nulo a los efectos de las actuaciones mencionadas.

3. Para los supuestos de actuaciones de dotación resultantes de un incremento de edificabilidad que den lugar a nuevas viviendas de precio limitado o vivienda protegida, y atendida la limitación del precio máximo al que está sometida la repercusión de suelo de estos nuevos inmuebles y que la normativa básica estatal en materia de suelo permite a la legislación autonómica sobre ordenación territorial y urbanística, de forma excepcional, reducir el porcentaje estipulado por la misma, y que para la completa efectividad de las medidas previstas en esta ley se hace necesaria la aplicación de una limitación en la cesión sobre el incremento de aprovechamiento en relación con las actuaciones que se tienen que ejecutar, que será de un máximo del 5 % sobre este, y de la compensación en metálico, que será como máximo del 0,5 % del precio máximo de venta de la vivienda establecida según el módulo correspondiente, en caso de que se quiera optar por esta modalidad.

Disposición adicional séptima. *Municipios sin planeamiento urbanístico.*

Las disposiciones establecidas en esta ley serán también de aplicación para los municipios con ausencia de planeamiento urbanístico.

Disposición adicional octava. *Previsiones de publicidad en las viviendas de precio limitado.*

Las previsiones relativas a publicidad contenidas en el artículo 68 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, serán aplicables a las viviendas de precio limitado.

Disposición adicional novena. *Régimen de infracciones y sanciones de las viviendas de precio limitado.*

1. Se incorpora al artículo 86 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, el apartado siguiente como infracción leve para aplicar a las viviendas de precio limitado:

«p) No hacer constar en la escritura de compraventa o préstamo las limitaciones establecidas en la normativa, relativas a las viviendas de precio limitado, ni la inscripción efectuada en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado.»

2. Se incorporan al artículo 87 de la Ley 5/2018 los siguientes apartados como infracciones graves para aplicar a las viviendas de precio limitado:

«ap) Utilizar o ser titular de más de una vivienda de precio limitado, salvo las excepciones que se puedan establecer.

aq) Ocultar a las personas interesadas en comprar o alquilar una vivienda la condición de vivienda de precio limitado.

ar) Publicitar la venta o alquiler de las viviendas de precio limitado sin ajustarse a la normativa aplicable.

as) No ejecutar el titular de la vivienda de precio limitado las obras de reparación impuestas por la administración competente.

at) Mantener desocupada la vivienda de precio limitado más de tres meses seguidos al año, salvo que exista una causa justificada.

au) No destinar la vivienda de precio limitado a domicilio habitual y permanente de la persona propietaria o de las titulares de la obligación de ocuparla, sin autorización.

av) Obtener un lucro o beneficio indebido mediante la comisión de cualquier fraude en cuanto a las viviendas de precio limitado, por parte de los promotores, de los titulares de las viviendas, de los agentes mediadores en la compraventa o el alquiler

de bienes inmuebles, o de cualquier otro que intervenga en los procesos de transmisión o de arrendamiento de viviendas de precio limitado.

aw) Percibir un sobreprecio o una prima, en contratos de alquiler o cesión de uso, de las viviendas de precio limitado. Se entiende por sobreprecio o prima cualquier cantidad, en dinero o en especie, que supere el precio máximo legal vigente en aquel momento.

ax) Transmitir, alquilar o ceder el uso de una vivienda de precio limitado a personas que no cumplan los requisitos exigibles.

ay) Subarrendar o ceder el uso total o parcial de las viviendas de precio limitado sin comunicarlo a la administración competente en materia de vivienda.

az) Respecto de las viviendas de precio limitado, incumplir la normativa relativa a precios máximos y opción de compra.

ba) Incumplir las obligaciones establecidas en la normativa de desarrollo del Registro autonómico de viviendas de precio limitado.

bb) Incumplir la obligación de reservar viviendas para personas jóvenes menores de 35 años.»

3. Se incorporan al artículo 88 de la Ley 5/2018 los siguientes apartados como infracciones muy graves para aplicar a las viviendas de precio limitado:

«aa) Percibir un sobreprecio o una prima, tanto en las primeras transmisiones como en las posteriores, por suelo destinado a viviendas de precio limitado, así como de las viviendas de precio limitado. Se entiende por sobreprecio o prima cualquier cantidad, en dinero o en especie, que supere el precio máximo legal vigente en aquel momento.

ab) Dedicar las viviendas de precio limitado a usos no autorizados o alterar el régimen de uso y utilización de la vivienda.

ac) Falsear los requisitos, los documentos y los otros datos exigibles para acceder a las viviendas de precio limitado, así como para obtener la financiación, los beneficios, las ayudas o las subvenciones establecidos por la normativa vigente.»

4. A las infracciones relativas a la vivienda de precio limitado de los artículos 86, 87 y 88 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, les será de aplicación el régimen de sanciones establecido en el capítulo III del título IX de la ley.

Disposición adicional décima. *Modificación de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la comunidad autónoma de las Illes Balears.*

Se modifica el artículo 28 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la comunidad autónoma de las Illes Balears, que queda redactado con el siguiente contenido literal:

«Las concesiones se otorgarán siempre sin perjuicio de terceros y con una duración limitada, que no podrá ser superior a cincuenta años, excepto en las concesiones relativas al derecho de superficie concedido por la administración a las cooperativas de vivienda en cesión de uso, en viviendas protegidas o alojamientos dotacionales; en estos casos, el periodo máximo es de noventa y nueve años.»

Disposición adicional undécima. *Carácter de urgencia de los procedimientos.*

Los expedientes de licencias municipales iniciados en aplicación del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, o de las disposiciones de esta ley que tengan por objeto incrementar la oferta de viviendas se tramitarán por el procedimiento de urgencia, con los efectos previstos en el artículo 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativa común de las administraciones públicas.

Disposición adicional decimosegunda. *Normas de funcionamiento del Registro autonómico de viviendas de precio limitado.*

1. El Registro autonómico de viviendas de precio limitado de las Illes Balears tiene la naturaleza jurídica prevista en el artículo 3 de esta ley, depende de la Dirección General de

Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad, y está gestionado por el Instituto Balear de la Vivienda con las siguientes finalidades:

a) Registrar la primera inscripción de las viviendas de precio limitado, una vez obtenida la licencia de primera ocupación, y como requisito previo a sus transmisiones posteriores, arrendamientos u otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho.

b) Registrar las transmisiones, los arrendamientos u otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho de las viviendas, de acuerdo con los requisitos previstos en la normativa para viviendas de precio limitado.

c) Facilitar la gestión y el control del uso propio, de la venta, del alquiler o del alquiler con opción a compra y otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho de las viviendas de precio limitado y eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

d) Proporcionar datos con finalidades estadísticas y cualesquiera otros que requieran el desarrollo, el cumplimiento y el control de la actividad administrativa de las entidades locales o el funcionamiento interno de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura o del Instituto Balear de la Vivienda.

e) Proporcionar la información actualizada sobre las viviendas de precio limitado y su distribución geográfica.

2. Para poder acceder a una vivienda de precio limitado, en cualquiera de las modalidades de acceso a estas viviendas, es imprescindible que:

a) El beneficiario de una vivienda de precio limitado sea una persona física mayor de edad y que no podrá ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna vivienda libre o sometida a algún régimen de protección, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada por circunstancias personales o familiares u otras circunstancias objetivas acreditadas debidamente.

b) Las VPL tienen que constituir el domicilio habitual y permanente de los usuarios o beneficiarios.

3. Para inscribir las VPL se tienen que cumplir los requisitos que establece la normativa de viviendas de precio limitado según la modalidad por la que se opte.

El cumplimiento de las condiciones de acceso se acreditará mediante la presentación de una declaración responsable junto con la documentación exigida, tanto en la primera como en posteriores transmisiones, del beneficiario ante la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad, en el plazo de treinta días desde la formalización del contrato cuando proceda, sin perjuicio de la comprobación por parte de los servicios de inspección competentes en materia de vivienda.

Se puede presentar preferentemente por vía telemática mediante la web de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura o del IBAVI, o presencialmente en cualquiera de las oficinas de Registro de la comunidad autónoma de las Illes Balears o bien mediante cualquiera de los medios establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y en las disposiciones que la desarrollan.

En la mencionada declaración responsable se deberá hacer constar, además del cumplimiento de las condiciones establecidas y su destino como domicilio habitual y permanente de la vivienda, la identidad de las partes intervinientes, la superficie útil, el precio y la modalidad de uso de la vivienda de precio limitado.

4. La presentación de la declaración responsable suscrita por los beneficiarios implicará las siguientes consecuencias:

a) La manifestación, bajo su responsabilidad, de que cumplen los requisitos establecidos en la normativa vigente para ser beneficiarios de una vivienda de precio limitado, de que disponen de la documentación que así lo acredita y de que la tienen que poner a disposición de la administración cuando se les requiera.

b) La autorización expresa a la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad y al Instituto Balear de la Vivienda para que obtengan de otras administraciones la información de carácter registral, catastral, patrimonial y cualquier otra que sea pertinente para comprobar

que cumplen los requisitos de inscripción, así como para contrastar los datos declarados y las comunicaciones de modificación o actualización de datos.

Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, los datos referidos a los demandantes que figuren en el Registro se tienen que atener a la legislación vigente sobre protección de datos de carácter personal.

5. La declaración responsable junto con toda la documentación exigida supone la inscripción en el Registro desde el día de la presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad y el Instituto Balear de la Vivienda.

6. El Instituto Balear de la Vivienda o la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad podrán requerir en cualquier momento al beneficiario para que aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos mencionados y la complementaria que consideren necesaria para la comprobación de las circunstancias alegadas, y los beneficiarios la tendrán que aportar.

7. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore en la declaración responsable, o la no presentación ante la administración competente de la documentación que, en su caso, se requiera para acreditar el cumplimiento de lo que se ha declarado, determinará la imposibilidad de inscribir en el Registro la vivienda de precio limitado desde el momento en que se tenga constancia de estos hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que correspondan.

8. Las personas inscritas en el Registro estarán obligadas a comunicar cualquier modificación de los datos aportados anteriormente y a tenerlos actualizados en todo momento.

9. Los datos incluidos en el Registro se incorporarán y tratarán en el correspondiente fichero de datos de acuerdo con los requerimientos establecidos en la normativa vigente de protección de datos de carácter personal. Los datos del fichero, con carácter general, y en especial los relativos a las circunstancias personales, consideradas especialmente protegidas, únicamente podrán ser tratados en el ámbito restringido de inscripción en el Registro.

10. La primera inscripción en el Registro de VPL será requisito previo para la obtención de la cédula de habitabilidad de primera ocupación, así como también para la formalización del contrato de alquiler o para la elevación a público del contrato de compraventa en primera transmisión, en los que deberá figurar expresamente la identificación de VPL. En el supuesto de que la cédula de habitabilidad de primera ocupación sea sustituida por la licencia municipal de ocupación o de primera utilización, el ayuntamiento comunicará a la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad el otorgamiento de la mencionada licencia.

Disposición adicional decimotercera. *Regulación de los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario.*

1. Objeto y finalidad.

1.1 Esta disposición tiene por objeto regular los requisitos para ejercer la actividad de los agentes inmobiliarios, así como las obligaciones que tienen que cumplir en el ejercicio de la actividad, en desarrollo de las previsiones de la disposición adicional tercera de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

1.2 Los requisitos y las obligaciones que se establecen, así como la creación del Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears y la ordenación del procedimiento de inscripción registral, tienen como finalidad favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los consumidores mediante la prestación de servicios inmobiliarios de calidad.

2. Ámbito de aplicación.

2.1 Esta disposición es aplicable a las personas físicas o jurídicas que ejercen o tengan que ejercer como agentes inmobiliarios en el territorio de las Illes Balears. A efectos de esta disposición se considera agente inmobiliario toda persona física o jurídica que se dedica de manera habitual y retribuida, en el territorio de la comunidad autónoma de las Illes Balears, a

la prestación de servicios de mediación en transacciones inmobiliarias, referentes a las operaciones de compraventa, opción de compra, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles, así como a los derechos relativos a las operaciones mencionadas, incluida la constitución.

En todo caso, se considera la dedicación de la prestación de servicios de mediación en el territorio de las Illes Balears en los supuestos en que el inmueble esté localizado en las Illes Balears o las transacciones se lleven a cabo en este territorio.

2.2 Esta disposición no es aplicable a las personas físicas o jurídicas siguientes:

a) Administradores de fincas en el ejercicio de su actividad, siempre que no se dediquen a la prestación de los servicios que prevé la letra n) del artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

b) Personas que actúan en las Illes Balears en la prestación de servicios relacionados con las transacciones inmobiliarias de forma no habitual y sin retribución.

3. Derechos de las personas usuarias de los servicios de los agentes inmobiliarios.

Las personas usuarias de los servicios de los agentes inmobiliarios, sin perjuicio del que establece la normativa sobre defensa y protección de los consumidores y de las personas usuarias en la Ley 5/2018, ya citada, o cualquier otra que resulte de aplicación, tienen derecho a:

a) Recibir información suficiente, veraz, comprensible, eficaz, objetiva, inequívoca y completa sobre el precio, las condiciones y las características de los bienes y los servicios que se ofrecen antes de contratarlos.

b) Suscribirse con los agentes inmobiliarios la nota de encargo entre los profesionales y los usuarios de los servicios, de acuerdo con los requisitos establecidos y, en cualquier caso, obtener todos los documentos que acrediten los términos de la contratación de los servicios de los agentes inmobiliarios y los justificantes de pago.

c) Recibir los servicios y la calidad de estos conforme al contrato celebrado.

d) Acceder a los establecimientos abiertos al público y tener entrada y permanencia libres, sin más ni menos limitaciones que las establecidas por la reglamentación específica de la actividad y por el reglamento de régimen interior del establecimiento, sin que pueda haber discriminación por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social, y a ser tratados con corrección y respecto a la dignidad de la persona.

e) Identificar en un lugar de visibilidad fácil los diferentes distintivos acreditativos del cumplimiento de las obligaciones y requisitos establecidos para ejercer la actividad de los agentes inmobiliarios, así como los distintivos de calidad, aforo y cualquier otra información referida al ejercicio de la actividad, conforme al que establece la normativa correspondiente.

f) Formular quejas y reclamaciones.

g) Obtener de la administración información actualizada y detallada sobre los diferentes aspectos de la oferta de agentes inmobiliarios de las Illes Balears inscritos en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.

h) Tener protegidos los datos de carácter personal en los términos de la normativa vigente. Informar de los derechos a conocer el tratamiento de los datos; a ejercer los derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión (derecho al olvido), limitación del tratamiento, portabilidad y, si procede, a no ser objeto de decisiones automatizadas.

i) Conocer y obtener información por escrito de los datos esenciales, las características y las condiciones relativas a la construcción, el estado, los servicios, las instalaciones, la adquisición, la utilización y el pago de las viviendas u otros inmuebles que se incluyen en la oferta, la promoción y la publicidad.

j) No recibir información publicitaria o análoga relativa a la actividad de los agentes inmobiliarios excepto en los casos en que se haya solicitado expresamente.

4. Deberes de las personas usuarias de los servicios de los agentes inmobiliarios

A efectos de esta norma, y sin perjuicio de lo que establezca otra legislación que resulte aplicable, las personas usuarias de servicios de los agentes inmobiliarios tienen la obligación de:

a) Suscribirse con los agentes inmobiliarios la nota de encargo entre los profesionales y las personas usuarias de los servicios que, en todo caso, tiene que recoger los contenidos mínimos establecidos en su punto 11 de la disposición adicional decimocuarta de esta ley.

b) Respetar las normas de uso y de régimen interior de los establecimientos de los agentes inmobiliarios.

c) Abonar el precio del servicio contratado en el momento de presentar la factura o, si procede, en el lugar, el tiempo y la forma convenidos, sin que en ningún caso la formulación de una queja o reclamación exima de la obligación de pago.

d) Tratar con respeto y dignidad a las personas que trabajan en el desarrollo de la actividad de los agentes inmobiliarios.

e) Proporcionar al agente inmobiliario la información suficiente y veraz, en cuanto al estado y las actuaciones hechas en el inmueble que puedan afectar el estado, la integridad y la legalidad de este.

f) Facilitar la documentación que sea necesaria para desarrollar las funciones del agente inmobiliario o bien facultarlo, ante las administraciones y organismos pertinentes, para conseguirla.

5. Resolución de conflictos.

Sin perjuicio de la libertad de las personas usuarias de los servicios y de los agentes inmobiliarios en la elección de la vía legal para resolver discrepancias y conflictos que se produzcan entre sí, se tiene que fomentar la mediación y el arbitraje de consumo. Desde las organizaciones profesionales o sectoriales se tiene que propiciar la adhesión a la Junta Arbitral de Consumo del Gobierno de las Illes Balears.

6. Derechos de los agentes inmobiliarios.

A efectos de esta disposición, y sin perjuicio de lo que prevén otras normas que estén aplicables, son derechos de los agentes inmobiliarios:

a) Ejercer libremente la actividad sin más limitaciones que las previstas en el ordenamiento jurídico.

b) Ser informados de las medidas y actuaciones relevantes que en materia de vivienda lleve a cabo la administración autonómica competente en esta materia, y de la posible adhesión voluntaria al arbitraje de consumo.

c) Participar, a través de los colegios, de las organizaciones más representativas y de las organizaciones sectoriales, en los procedimientos de adopción de decisiones públicas relevantes que, relacionados con la actividad inmobiliaria, puedan afectarlos.

d) Mantener incluida la información de las instalaciones, las características y la oferta específica en los catálogos, las guías, los directorios y los sistemas informáticos de la administración autonómica competente en materia de vivienda, en función del recurso o del ámbito al cual se extiendan estos instrumentos.

e) Obtener el reconocimiento de la administración competente en materia de vivienda del cumplimiento de los requisitos y obligaciones establecidos reglamentariamente para ejercer y desplegar la actividad, y la inscripción en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.

f) Impulsar, a través de los colegios, las organizaciones o las asociaciones sectoriales e intersectoriales, la realización de estudios e investigaciones, el desarrollo y la ejecución de programas de cooperación pública y privada de interés general para el sector inmobiliario, o cualquier otra actuación que contribuya a la consecución de las finalidades públicas que persigue la administración competente en materia de vivienda de las Illes Balears.

g) Inscribirse en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears, siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en esta disposición.

7. Deberes de los agentes inmobiliarios.

7.1 Son obligaciones generales de los agentes inmobiliarios, sin perjuicio de la normativa que les sea aplicable, las siguientes:

a) Presentar ante la administración competente en materia de vivienda las declaraciones o comunicaciones y facilitar la información y la documentación que sea exigible, en virtud de

lo que dispone esta u otras normas, para desarrollar su actividad, e inscribirse en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.

b) Mantener vigentes y actualizados los seguros de responsabilidad civil, las fianzas y otras garantías equivalentes, a los que les obliga esta disposición o cualquier otra normativa que les sea aplicable.

c) Exhibir en un lugar de fácil visibilidad los diferentes distintivos acreditativos del cumplimiento de las obligaciones y requisitos establecidos para ejercer la actividad de agente inmobiliario, junto con la inscripción en el Registro, así como los distintivos de calidad, aforo y cualquier otra información referida al ejercicio de la actividad, conforme a lo que establece la normativa correspondiente; y, en su caso, el distintivo de adhesión voluntaria previa al arbitraje de consumo.

d) Ofrecer inmuebles que cumplan con las determinaciones de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, y disponer de la información adecuada.

e) Proporcionar a las personas usuarias de sus servicios la información recibida por la propiedad, así como la información recibida por otras fuentes de los datos, las características y las condiciones relativos a la construcción, el estado, los servicios, las instalaciones, la adquisición, la utilización y el pago de las viviendas u otros inmuebles que se incluyen en la oferta, la promoción y la publicidad.

f) Hacer públicos los precios finales completos de todos los servicios relativos a la intermediación inmobiliaria, incluidos los impuestos, y desglosar, si procede, el importe de los incrementos o descuentos que sean aplicables a la oferta y los gastos adicionales que se repercutan a la persona usuaria de los servicios.

g) Subscribir con las personas usuarias la nota de encargo entre los profesionales y las personas usuarias de los servicios, en los términos que prevé el punto 4, letra a) de esta disposición, y, en cualquier caso, proporcionar a las personas usuarias todos los documentos que acrediten los términos de la contratación de los servicios de los agentes inmobiliarios y los justificantes de pago en los términos establecidos por esta disposición.

h) Expedir una factura desglosada de los servicios prestados, de acuerdo con los precios pactados o convenidos.

i) Velar por la seguridad, la tranquilidad y la comodidad, y garantizar un trato amable, cortés y respetuoso del personal empleado en la empresa.

j) Permitir el acceso libre y la permanencia a las personas usuarias de los servicios, sin más restricciones que las que vengan establecidas por el sometimiento a la ley, a las prescripciones específicas que regulen la actividad y, si procede, al reglamento de régimen interior que establezcan estas mismas empresas.

k) Tener a disposición de las personas usuarias de los servicios las hojas de quejas y reclamaciones oficiales y facilitarlas, dentro de los términos que prevé el artículo 49 de la Ley 7/2014, de 23 de julio, de protección de las personas consumidoras y usuarias de las Illes Balears.

l) Prestar los servicios de acuerdo con lo dispuesto en esta disposición y en la Ley 7/2014, de 23 de julio, de protección de las personas consumidoras y usuarias de las Illes Balears.

m) Incorporar y hacer público de forma permanente en todos los canales de oferta de sus servicios el número de inscripción en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.

n) Facilitar a las personas interesadas toda la información que indican los artículos 13 y 14 del Reglamento general de protección de datos, así como cualquier comunicación de acuerdo con los artículos 15 a 22 y 34, relativa al tratamiento, de una manera concisa, transparente, inteligible y de fácil acceso, con un lenguaje claro y sencillo.

7.2 En el ejercicio de sus actividades, específicamente tienen que cumplir con las disposiciones de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, las obligaciones siguientes:

a) Asesorar las partes interesadas para que reciban, de los técnicos oportunos, la información debida relativa a sus derechos y obligaciones relacionados con la operación en que intermedien, normativa urbanística, técnica, rehabilitadora, de eficiencia energética, medioambiental, fiscal o cualquier otra que venga impuesta en materia inmobiliaria por la

administración competente, en lo referente a las viviendas, edificios u otros inmuebles objeto de su intervención profesional. El agente inmobiliario realizará tarea de acompañamiento que permita a la persona interesada recibir la información mencionada accediendo directamente a la administración, organismo público o institución que corresponda.

b) Garantizar la devolución de las cantidades que se les entreguen a cuenta de adquisición de viviendas o en concepto de señal o arras en cualquiera de sus modalidades, siempre que tengan que responder de ellas y no se hayan entregado a la persona destinataria de las mismas.

c) Cumplir con la normativa sobre protección de consumidores y consumidoras y personas usuarias y, especialmente, la legislación, estatal o autonómica, sobre información a los consumidores en la compraventa y arrendamiento de viviendas y otros inmuebles.

d) Suscribir notas de encargo con quienes requieran sus servicios en las cuales los habiliten para ofrecer el inmueble y darle la publicidad adecuada si procede, para recibir o disponer de cantidades entregadas por los demandantes y formalizar precontratos o contratos en nombre de los ofertantes.

e) Informar de la normativa específica aplicable a los contratos relativos a viviendas protegidas o suelos no edificados con calificación urbanística para viviendas protegidas o destino asimilable, cuando intervengan en un contrato con este objeto.

f) Indicar, si procede, si están adheridos al Sistema Arbitral de Consumo de las Illes Balears.

g) Mantener las garantías, los seguros y el cumplimiento de los requisitos exigidos en esta disposición, mientras dure el ejercicio de la actividad profesional.

h) Disponer, todos los agentes inmobiliarios, independientemente de su personalidad jurídica, que desarrollen la actividad con espacio abierto al público o por vía telemática, de una línea telefónica y una dirección de correo electrónico de atención al cliente.

i) Informar sobre la normativa en materia de cuantías dadas a cuenta por adquisición de inmuebles.

8. Requisitos de ubicación y de atención.

8.1 Los agentes inmobiliarios dispondrán de un establecimiento abierto al público en el territorio de las Illes Balears, salvo que se presten los servicios a distancia por vía electrónica o telemática. Tienen la consideración de establecimiento abierto al público el domicilio profesional, los locales comerciales y las oficinas o despachos que cumplan todos los requisitos y dispongan de los permisos, las licencias y las altas fiscales requeridas legalmente para ejercer la actividad.

8.2 Los agentes que prestan servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática dispondrán de una dirección postal accesible en el territorio de las Illes Balears.

8.3 En estos establecimientos, o en la dirección postal de la persona que preste los servicios por vía electrónica, se atenderán las consultas, quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias en relación con los servicios de los agentes inmobiliarios.

8.4 Tiene que constar el distintivo y el número de inscripción en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears de forma visible. Los agentes inmobiliarios incorporarán el número de inscripción en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears en toda la publicidad de sus actividades. Mientras no se disponga de este número, se admitirá la incorporación del número de registro de entrada otorgado cuando se presentó la declaración responsable en un registro público.

9. Requisitos de capacitación y actuación profesional.

9.1 Los agentes inmobiliarios tendrán y harán pública la capacitación profesional que sea requerida legal o reglamentariamente para ejercer la actividad.

9.2 Los agentes inmobiliarios cumplirán las obligaciones y los principios de actuación que establece la legislación vigente y los códigos profesionales de conducta que les sean aplicables.

9.3 En el caso de personas jurídicas, debe cumplir los dos requisitos al menos una de las personas administradoras o, en su caso, uno de los miembros integrantes del consejo de administración de la sociedad, y también la persona responsable del establecimiento abierto al público.

9.4 Las personas físicas y jurídicas no deben tener antecedentes penales por delitos cometidos en el ejercicio de la actividad inmobiliaria.

10. Requisitos de solvencia.

10.1 Los agentes inmobiliarios dispondrán de garantías y seguros en las condiciones establecidas en los puntos 11 a 16 de la presente disposición.

10.2 Las cuantías de la garantía y del seguro de responsabilidad civil podrán actualizarse mediante una resolución motivada del consejero competente en materia de vivienda.

10.3 Las garantías y los seguros que establece esta disposición no serán aplicables a las operaciones de mediación inmobiliarias iniciadas antes de su entrada en vigor. La fecha de la nota de encargo determina el inicio de las operaciones.

11. Obligaciones de los agentes de constituir una garantía y de informar.

11.1 Los agentes inmobiliarios constituirán una garantía y la mantendrán vigente durante todo el tiempo que desarrollen su actividad profesional para responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de la actividad, hasta que estas cantidades se pongan a disposición de las personas destinatarias.

11.2 Los agentes inmobiliarios informarán, a quien lo solicite, sobre los datos identificativos de la garantía. Como mínimo, facilitarán el nombre de la entidad aseguradora o financiera y el número de referencia de la garantía.

12. Modalidades de la garantía.

La garantía, que se puede contratar directa o colectivamente a través de los colegios, asociaciones profesionales o asociaciones empresariales, consistirá en un seguro de caución o una fianza suscrita con una entidad aseguradora o financiera autorizada debidamente, según su normativa específica. Se aceptarán como garantías, además de las constituidas por entidades de crédito y aseguradoras establecidas en España, las constituidas por otras entidades de crédito y aseguradoras establecidas en el resto de estados miembros de la Unión Europea.

13. Importe mínimo de la garantía.

El importe mínimo de la garantía es de 60.000 euros por año de cobertura.

14. Ejecución de la garantía.

La garantía se ejecutará por acuerdo expreso entre las personas destinatarias de las cantidades recibidas y las personas que las entregaron, o bien en virtud de sentencia judicial, laudo arbitral firme o resolución administrativa firme que se pronuncie sobre los derechos de las personas interesadas en las citadas cantidades.

15. Obligación de contratar un seguro.

Los agentes inmobiliarios dispondrán de una póliza de seguros de responsabilidad civil que garantice los daños y perjuicios que puedan causar durante el ejercicio de la actividad y lo mantendrán vigente durante todo el tiempo que desarrollen la actividad.

16. Modalidades y límites del seguro.

16.1 El seguro de responsabilidad civil se podrá contratar directa o colectivamente a través de los colegios profesionales regulados en la Ley 10/1998, de 14 de diciembre, de colegios profesionales de las Illes Balears, o a través de las asociaciones profesionales o empresariales correspondientes. Se aceptarán las pólizas de seguros constituidas por entidades aseguradoras establecidas en España, y también las constituidas por otras entidades aseguradoras establecidas en el resto de estados miembros de la Unión Europea. El capital mínimo por asegurado en las Illes Balears se fija en un mínimo de 100.000 euros por siniestro y 600.000 euros por año.

16.2 Las cuantías de la garantía y del seguro de responsabilidad civil podrán ser actualizadas por una resolución del consejero de Vivienda, Territorio y Movilidad, según los indicadores de que disponga la consejería competente en materia de vivienda sobre la variación del mercado de seguros en materia de responsabilidad y garantías.

16.3 Las garantías y los seguros que establece esta ley no serán aplicables a las operaciones de mediación inmobiliarias iniciadas antes de su entrada en vigor. La fecha de la nota de encargo determinará el inicio de las operaciones.

17. Libertad de establecimiento y libre prestación de servicios de los agentes inmobiliarios.

El ejercicio de la actividad de los agentes inmobiliarios es libre, sin más limitaciones que el cumplimiento de la legislación vigente que sea aplicable, de forma que cualquier persona interesada en la prestación de servicios relacionados con la actividad de agente inmobiliario podrá establecerse en las Illes Balears, previa presentación de la declaración responsable o de la comunicación y la obtención de la oportuna habilitación, si procede, en los términos legal o reglamentariamente previstos.

Disposición adicional decimocuarta. *Creación del Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.*

1. Naturaleza jurídica del Registro oficial de agentes Inmobiliarios de las Illes Balears.

El Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears es público, tiene naturaleza administrativa y es de carácter obligatorio, de acuerdo con lo que determina la disposición adicional tercera Ley 5/2008, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

2. Adscripción y gestión.

2.1 El Registro se adscribe a la consejería competente en materia de vivienda y depende de la dirección general competente en materia de vivienda, que tiene la responsabilidad de su mantenimiento.

2.2 La gestión del Registro la llevará a cabo la dirección general competente en materia de vivienda.

3. Funciones de la dirección general competente en materia de vivienda en relación con el Registro.

Son funciones de la dirección general competente en materia de vivienda en relación con el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears las siguientes:

a) Establecer las directrices de la gestión de la inscripción y de la modificación de datos inscritos.

b) Gestionar las solicitudes de inscripción, de modificación, de suspensión temporal y de cancelación.

c) Acordar la suspensión y la cancelación de oficio de la inscripción, previa audiencia de la persona interesada.

d) Controlar el cumplimiento de las condiciones de mantenimiento de la inscripción mediante la implantación de sistemas de revisión periódica y seguimiento de los requisitos y las condiciones que permiten la inscripción.

e) Informar y dar acceso público a los datos que figuran en el Registro, de acuerdo con la normativa de protección de datos personales vigente.

f) Emitir certificaciones sobre los datos del Registro.

g) Fomentar la elaboración de códigos de conducta y deontología profesional por parte de los colegios, las asociaciones y los organismos profesionales. Estos códigos se ocuparán de la ética profesional, la ética de comportamiento, el secreto profesional, las comunicaciones comerciales y la transparencia en las remuneraciones.

4. Solicitud de inscripción y documentación.

4.1 La solicitud de inscripción se presentará en las dependencias de la dirección general competente en materia de vivienda, sin perjuicio de lo que prevé el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

4.2 Las solicitudes de inscripción, las podrá presentar:

a.1) De manera individual, la persona interesada, que aportará una declaración responsable en la que hará constar los datos de identificación y las siguientes indicaciones:

– Que dispone de establecimiento abierto al público. En el caso de prestación de los servicios exclusivamente a distancia por vía electrónica o telemática, hay que indicar la dirección física de la que se dispone en el territorio de las Illes Balears.

– Que para llevar a cabo los servicios y las actividades de intermediación en materia de servicios inmobiliarios tiene otorgados los permisos, las licencias y las altas fiscales correspondientes.

– Que se compromete a desarrollar su actividad de acuerdo con los principios de actuación y códigos de conducta sobre la ética profesional, la ética de comportamiento, el secreto profesional, las comunicaciones comerciales y la transparencia en las remuneraciones.

– Que tiene la capacitación profesional requerida.

– Que dispone de la póliza de seguro de responsabilidad civil profesional y que ha suscrito las garantías en las cuantías y modalidades que establece esta disposición.

– Que se compromete a mantener las condiciones y los requisitos que, para ejercer la actividad de agente inmobiliario, prevé esta disposición.

– Que autoriza a las personas que gestionan el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears a hacer las comprobaciones necesarias sobre las cuestiones declaradas en los apartados anteriores, y se compromete a aportar la documentación que, en su caso, le requieran a los efectos de acreditarlas.

a.2) De manera individual, a través de otras entidades o asociaciones de agentes inmobiliarios no previstas en la letra b) siguiente. En este supuesto, hay que aportar las declaraciones responsables de cada una de las personas para las que se solicita la inscripción.

b) De manera colectiva, a través de los colegios profesionales, de acuerdo con la Ley 10/1998, de 14 de diciembre, de colegios profesionales de las Illes Balears, o a través de las asociaciones profesionales o empresariales correspondientes.

En este caso, hay que tramitar la solicitud de inscripción conjunta para las personas colegiadas o asociadas con una declaración responsable en la que consten relacionadas todas las personas miembros en situación de ejercicio, la relación de establecimientos de cada una y, en su caso, los datos de la sociedad con la que operan.

Hay que hacer constar en la declaración que todas las personas colegiadas o asociadas reúnen las condiciones y los requisitos establecidos en los puntos 8 a 10 de la disposición adicional decimotercera de esta ley, y que están debidamente cubiertas por la póliza de responsabilidad civil y la garantía que prevén los puntos 11 a 16 de la disposición adicional decimotercera de la misma ley.

4.3 La inscripción en el Registro podrá tramitarse electrónicamente, de acuerdo con lo que prevé la normativa que regula el acceso electrónico de la ciudadanía a los servicios públicos.

4.4 El hecho de presentar una declaración responsable implica que la persona interesada autoriza a la administración a contrastar y comprobar los datos declarados con los datos de que dispongan otras entidades u organismos públicos o privados.

4.5 Los agentes que estén ejerciendo la actividad de mediación inmobiliaria previamente a la vigencia de esta disposición disponen de un plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor para presentar de forma individual la declaración responsable a la que hace referencia este punto.

Hasta el periodo máximo de seis meses, contados a partir de la entrada en vigor de la ley, la persona interesada que presente una solicitud individual de inscripción con declaración responsable aportará la póliza de seguro de responsabilidad civil y las garantías que se establecen.

4.6 Los agentes que no estén ejerciendo la actividad de mediación inmobiliaria antes de la entrada en vigor de la ley aportarán también la titulación universitaria o los certificados de los conocimientos en materia inmobiliaria relacionados con los contenidos establecidos.

4.7 Los colegios o las asociaciones profesionales a que hace referencia el punto 4.2.b) de esta disposición presentarán la solicitud colectivamente en el plazo máximo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de esta disposición.

En este caso, hay que tramitar la solicitud de inscripción conjunta para las personas colegiadas o asociadas con una declaración responsable en la que consten relacionadas todas las personas miembros en situación de ejercicio, la relación de establecimientos de cada una y, en su caso, los datos de la sociedad con la que operan.

Hay que hacer constar en la declaración que todas las personas colegiadas o asociadas reúnen las condiciones y los requisitos establecidos en los puntos 8, 9 y 10 de la disposición adicional decimotercera de esta ley, y que están debidamente cubiertas por la póliza de responsabilidad civil y la garantía previstas en los puntos 11 a 16 de la disposición adicional decimotercera de la misma ley.

La presentación de esta declaración es suficiente para que las personas colegiadas o asociadas sean automáticamente inscritas en el Registro.

4.8 Los formularios normalizados referentes a las solicitudes de inscripción y a la declaración responsable se pueden obtener en el web corporativo de la dirección general competente en materia de vivienda. La consejería competente en materia de vivienda tendrá que aprobar y publicar estos modelos en el plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor de esta disposición.

5. Inscripción.

5.1 Una vez presentada la solicitud con declaración responsable, los responsables de la dirección general competente en materia de vivienda la inscribirán de manera inmediata en el Registro y entregarán a la persona interesada el documento acreditativo de la inscripción.

5.2 Sea cual sea la forma en que se presenten las solicitudes, la inscripción en el Registro se efectuará individualmente para cada agente.

5.3 Los responsables del Registro podrán realizar con posterioridad las comprobaciones que consideren adecuadas de la documentación aportada o declarada relativa al cumplimiento de los requisitos, las garantías y los seguros para el ejercicio de la actividad.

5.4 La inscripción tiene una duración indefinida.

6. Efectos de la inscripción.

6.1 La inscripción otorga la condición de agente inmobiliario registrado.

6.2 La inscripción permite acreditar a la persona que figura en el Registro, que reúne los requisitos y las condiciones adecuados para ejercer la actividad en el ámbito de las Illes Balears.

6.3 La inscripción da derecho a hacer pública la condición de agente inmobiliario registrado y a prestar los servicios de agente inmobiliario con la utilización del distintivo y la placa que acreditan este hecho.

6.4 La inscripción y el uso de la placa de agente inmobiliario registrado no implica ninguna responsabilidad por parte del Gobierno de las Illes Balears en relación con las actuaciones de los agentes.

6.5 La consejería competente en materia de vivienda aprobará en el plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor de esta disposición las características y el diseño del distintivo así como las medidas y el formato de la placa mencionada.

7. Modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte.

7.1 Todas las personas inscritas actualizarán los datos facilitados cuando se haya producido cualquier modificación. A los efectos de presentar la documentación para solicitar estos cambios, la persona titular aportará, individualmente o mediante colegio o asociación profesional, una declaración responsable donde se especificarán los cambios solicitados.

7.2 Las modificaciones de los datos del Registro, la suspensión temporal y la cancelación de la inscripción a instancia de parte se tramitarán con el mismo procedimiento especificado en esta disposición para la inscripción.

8. Suspensión o cancelación de la inscripción de oficio.

8.1 Se suspenderá temporalmente la inscripción de los agentes inmobiliarios por inhabilitación del agente como resultado de una resolución sancionadora grave o muy grave de las previstas en los artículos 87 y 88 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, que tiene que ser acordada por el órgano competente en materia sancionadora.

8.2 Se cancelará la inscripción:

- Por defunción de la persona inscrita.
- Por extinción de la persona jurídica.
- Por incumplimiento de los requisitos de inscripción, previa audiencia a las personas interesadas.

8.3 La cancelación de la inscripción da lugar a la baja del Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.

9. Actividad clandestina, oferta ilegal, intrusismo y competencia desleal.

9.1 La publicidad por cualquier medio de difusión o la realización efectiva de una actividad de agente inmobiliario sin haber presentado la declaración responsable y obtenido la correspondiente inscripción al Registro, o si se ha presentado pero no cumple las exigencias legales o reglamentarias para ejercerla, tiene la consideración de oferta ilegal o actividad clandestina, intrusismo y competencia desleal, e implica la incoación del expediente sancionador correspondiente con sujeción al que dispone la Ley 5/2018, ya mencionada.

9.2 Se prohíbe la utilización de denominaciones de cualquier actividad de agente inmobiliario que puedan inducir a error sobre las características de la actividad.

10. Requisitos de capacitación profesional para inscribirse en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.

10.1 Pueden solicitar la inscripción en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears quienes cumplan alguno de los requisitos siguientes:

a) Tener una titulación universitaria de la rama de ciencias sociales y jurídicas, ingeniería o arquitectura. Esta formación se tiene que acreditar, si procede, con el título universitario correspondiente, en los términos establecidos en la normativa sectorial específica correspondiente que regule sus requisitos de calificación profesional.

b) Tener una formación no universitaria de al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria, relacionada con los servicios de mediación, asesoramiento y gestión a que se refiere el punto 2.1 de la disposición adicional decimotercera, de regulación de los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario de esta ley. Esta formación se tiene que acreditar, si procede, con certificados o títulos de asistencia y aprovechamiento.

c) Tener experiencia en la prestación de los servicios que constituyen la actividad de un agente inmobiliario durante al menos los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. Esta experiencia se tiene que acreditar mediante el informe de vida laboral del trabajador que acredite la dedicación al sector inmobiliario, alta de autónomo o contrato de franquicia en el ámbito inmobiliario con vigencia en estos cuatro años.

10.2 En el supuesto de que el agente inmobiliario sea una persona jurídica, los requisitos de capacitación profesional se exigen en los mismos términos que establece el punto 9.1 de la disposición adicional decimotercera de esta ley.

10.3 La consejería competente en materia de vivienda aprobará, en el plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente disposición, el listado de materias correspondiente a los cursos que se podrán computar a efectos de acreditar la capacitación por parte de los agentes inmobiliarios, siempre que se disponga de un certificado de asistencia y aprovechamiento. Este listado incluirá, como mínimo, los siguientes temas:

- Derecho de propiedad.
- Derecho inmobiliario.
- Legislación de arrendamientos urbanos.
- Derecho hipotecario.
- Derecho urbanístico y de la vivienda.
- Derecho tributario inmobiliario.
- Valoraciones inmobiliarias.
- La promoción inmobiliaria.
- Marketing y comercialización.

- Derecho profesional inmobiliario. Actividad profesional.
- El Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.
- Derecho del consumo. Los derechos de las personas consumidoras en la adquisición y el arrendamiento de viviendas.
- Fiscalidad inmobiliaria.
- Prevención y lucha contra el blanqueo de capitales.

10.4 En el plazo máximo de seis meses, la consejería competente en materia de vivienda aprobará las condiciones para acreditar los centros de formación habilitados para impartir estos cursos específicos por agentes inmobiliarios.

Estos cursos se podrán realizar de manera presencial, a distancia y mediante plataforma de aprendizaje electrónico (*e-learning*), con la garantía por parte del centro de llevar a cabo tutorías, atención al alumnado, y seguimiento y control del proceso de aprendizaje. El profesorado que tenga a su cargo esta formación tendrá que contar con la titulación universitaria o de formación profesional de grado superior adecuado para impartir las materias que se indican en el apartado anterior.

Los centros de estudios no universitarios dispondrán de profesorado cualificado y suficiente para atender el alumnado, con un máximo de 30 alumnos por profesor. Estos centros tendrán que rendir cuentas a la dirección general competente en materia de vivienda, siempre que esta lo requiera, sobre las cuestiones relativas a la gestión y al aprovechamiento de los cursos de formación.

11. Contenido de la nota de encargo.

11.1 La nota de encargo a la que hace referencia la Ley 5/2018, ya citada, y esta disposición contendrá, como mínimo, las menciones que establece este punto, con independencia de cualquier otra estipulación pactada libremente entre las partes.

11.2 La nota de encargo diferenciará de forma clara en su texto los contenidos mínimos y otras estipulaciones pactadas libremente entre las partes.

11.3 El contenido mínimo de la nota de encargo incluirá:

- a) Datos de quien encarga los servicios y título que lo habilita.
- b) Agente inmobiliario a quien se encargan los servicios, nombre y domicilio. Si procede, el nombre de la empresa en que interviene, el domicilio de esta y su CIF. Se hará constar el número de registro en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears o el de su solicitud.
- c) Identificación del inmueble al que se refiere el encargo, con su identificación registral y referencia catastral.
- d) Operación que se encarga, con indicación expresa de si se otorga con carácter de exclusiva.
- e) Plazo por el que se otorga el encargo, fecha de inicio y finalización de este o, en el caso de ser indefinido hasta su revocación, hacer constar este hecho y el mecanismo adecuado de comunicación.
- f) Precio o renta que solicita la persona que encarga los servicios por la operación encomendada.
- g) Honorarios que percibirá el agente inmobiliario por su intervención, con el desglose de los impuestos que se repercutirán sobre estos, así como la forma de pago de las cantidades referidas.
- h) Datos de la póliza del seguro de responsabilidad civil y del seguro o póliza de caución o fianza, que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta directamente al agente inmobiliario.
- i) Mención expresa de que la nota de encargo se redacta de conformidad con lo que regula esta disposición.

11.4 En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta disposición la consejería competente en materia de vivienda aprobará mediante orden de la persona titular de la misma un modelo homologado de hoja de encargo en las dos lenguas cooficiales, en formato editable y no editable, disponible en todo momento para su descarga desde la página web de la consejería.

12. Régimen de recursos.

Las resoluciones dictadas por la persona titular de la dirección general competente en materia de vivienda pueden ser objeto de recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

Disposición adicional decimoquinta. *Programa de alojamiento temporal para determinado personal estatutario sanitario y personal docente de la enseñanza pública no universitaria en las islas de Ibiza y Formentera.*

1. Se habilita al Gobierno de las Illes Balears para que realice las actuaciones que sean necesarias para poner a disposición temporal del personal estatutario sanitario y del personal docente de la enseñanza pública no universitaria, que deba prestar servicios públicos en el ámbito de la salud o de la educación en centros públicos ubicados en las islas de Ibiza o de Formentera, unidades de alojamiento en establecimientos de alojamiento turístico, a fin de facilitar la cobertura de los puestos de trabajo del Servicio de Salud de las Illes Balears y de la Consejería de Educación y Universidades catalogados como de difícil o muy difícil cobertura cuando se determine esta circunstancia por medio de las resoluciones a que hace referencia el apartado 4 de esta disposición.

2. A tal efecto, el Gobierno de las Illes Balears, conjuntamente con la consejera de Salud y el consejero de Educación y Universidades, puede suscribir convenios con las empresas de alojamiento turístico que se adhieran a este programa y que cumplan los requisitos que se establezcan, en los cuales tienen que constar los compromisos correspondientes y, en particular, las tarifas máximas aplicables a las estancias del personal mencionado en el apartado anterior, el número mínimo de unidades de alojamiento que se tengan que reservar y el plazo previsto de estancia en cada uno de los alojamientos adheridos al programa.

Así mismo, los convenios preverán, en la medida de lo posible, la separación física de los alojamientos reservados a este personal estatutario sanitario y personal docente respecto del resto de usuarios del establecimiento turístico de que se trate en cada caso; y también preverán que la obligación de pago del precio de las estancias corresponde exclusivamente a cada una de las personas usuarias del alojamiento.

3. También se pueden adherir al programa empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas, a excepción de la modalidad de alquiler de vivienda principal, para ofrecer estas estancias temporales de acuerdo con los requisitos y las condiciones previstas en esta disposición adicional y en la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y su normativa de desarrollo.

Las estancias en viviendas objeto de comercialización turística del personal estatutario sanitario y del personal docente objeto de este programa pueden superar la estancia máxima prevista en la normativa turística.

4. Mediante las resoluciones correspondientes de la consejera de Salud y del consejero de Educación y Universidades se fijará el catálogo de los puestos de trabajo concretos de difícil o muy difícil cobertura a efectos de este programa, los requisitos específicos que verificarán el personal estatutario sanitario y el personal docente correspondiente, el tiempo máximo de alojamiento y cualquier otro aspecto inherente a la ejecución de este programa temporal.

5. Se establece una indemnización a favor del personal estatutario sanitario y del personal docente que, en el marco del programa regulado en los apartados anteriores de esta disposición, se aloje en los establecimientos o las viviendas correspondientes adheridos al programa y abone efectivamente el precio de las estancias, por un importe máximo de 400 euros mensuales o la parte proporcional que corresponda, en el marco de lo que prevén el inciso final de la letra b) del artículo 17.1 de la Ley 55/2003, de 16 de diciembre, del Estatuto marco del personal estatutario de los servicios de salud; el apartado 5 del artículo 121 de la Ley 3/2007, de 27 de marzo, de la función pública de la comunidad autónoma de las Illes Balears; y el apartado 2 del artículo 26 del Estatuto de los trabajadores, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2015, de 23 de octubre.

6. Las estancias en los establecimientos turísticos y en viviendas objeto de comercialización turística del personal estatutario sanitario y del personal docente objeto de este programa se declaran exentas del impuesto sobre estancias turísticas en las Illes Balears y de medidas de impulso del turismo sostenible, regulado a la Ley 2/2016, de 30 de marzo.

Disposición transitoria única. *Expedientes en tramitación a la entrada en vigor de esta ley.*

1. Los expedientes que se estén tramitando bajo la redacción anterior del artículo 78 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de la disposición adicional primera de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, continuarán su tramitación siguiendo las citadas normas.

2. Los expedientes que se estén tramitando en virtud del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, continuarán su tramitación al amparo de lo que dispone esta ley, y los proyectos presentados deberán adaptarse a ella, si procede.

Disposición derogatoria única. *Normas que se derogan.*

1. Se deroga la disposición adicional primera de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19.

2. Se deroga el artículo 87.a) de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

3. Se deroga el Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda.

4. Quedan derogadas todas las normas de rango igual o inferior que se opongan a esta ley, la contradigan o sean incompatibles con lo que dispone.

Disposición final primera. *Modificación de las normas de la disposición adicional quinta de esta ley.*

Los consejos insulares podrán, a través de un reglamento ejecutivo, modificar las normas contenidas en la disposición adicional quinta de esta ley.

Disposición final segunda. *Modificación de las normas de la disposición adicional decimosegunda de esta ley.*

Se faculta al Gobierno para modificar, mediante un decreto, las normas de funcionamiento del Registro autonómico de viviendas de precio limitado.

Disposición final tercera. *Modificación de las normas contenidas en las disposiciones adicionales decimotercera y decimocuarta de esta ley.*

El Consejo de Gobierno, mediante un decreto, podrá modificar las normas contenidas en las disposiciones adicionales decimotercera y decimocuarta de esta ley.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears».

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las Autoridades a los que corresponda la hagan guardar.

Palma, 3 de mayo de 2024.–La Presidenta, Margarita Prohens Rigo.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.