Junta General
del Principado de Asturias

XII LEGISLATURA
25 DE FEBRERO DE 2026
NÚM. 43.1

BOLETÍN OFICIAL

SERIE A - ACTIVIDAD LEGISLATIVA

2. PROPOSICIONES DE LEY
2.01 TEXTOS PRESENTADOS

Proposición de Ley del Principado de Asturias, presentada por el Grupo Parlamentario Popular, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo y de modificación de los tributos cedidos del Principado de Asturias (12/0143/0025/21763)

(Admitida a trámite por la Mesa de la Cámara en sesión de 24 de febrero de 2026. En la misma sesión se acuerda trasladar la iniciativa al Consejo de Gobierno para que, dentro de los diez días siguientes a la notificación de este acuerdo, pueda manifestar su criterio respecto a la toma en consideración, así como su conformidad o no a la tramitación si implicara aumento de los créditos o disminución de los ingresos del presupuesto vigente).

Álvaro Queipo Somoano, portavoz del Grupo Parlamentario Popular, al amparo de lo dispuesto en los artículos 161 y siguientes del Reglamento de la Junta General, tiene el honor de presentar la siguiente «Proposición de Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo y de modificación de los tributos cedidos del Principado de Asturias».

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

1. De conformidad con el artículo 47 de la Constitución, los poderes públicos deben promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Al mismo tiempo, el artículo 33 reconoce el derecho a la propiedad privada, que ha de ser respetado y protegido en el diseño de las políticas públicas, en los términos previstos por la ley. En cumplimiento de ambos preceptos, la acción pública debe orientarse a ampliar la oferta para atender la demanda y facilitar el acceso, reforzando la seguridad jurídica y el respeto a la propiedad privada.

2. En los últimos años, el mercado de la vivienda en España ha mostrado tensiones crecientes, con un incremento sostenido de precios y una oferta insuficiente, especialmente en las áreas con mayor dinamismo económico o presión turística. En Asturias, estas tensiones se manifiestan con rasgos propios y con efectos particularmente visibles en los precios y en el esfuerzo necesario para acceder a una vivienda. El resultado es inequívoco: según el índice de precios de vivienda del Instituto Nacional de Estadística (IPV, 3T 2025), el precio de la vivienda en Asturias se incrementó un 13,5 % en tasa interanual, mientras el poder adquisitivo de los asturianos se reduce como consecuencia de la elevada inflación y de la pesada carga fiscal que soportan. La vivienda se ha convertido, así, en uno de los principales factores de preocupación para los asturianos.

Esta realidad se manifiesta con especial intensidad allí donde confluyen una demanda creciente, alimentada en ocasiones por la presión turística, y una oferta insuficiente que se ve afectada por la lentitud y rigidez del sistema y por elevados costes de producción. A este desequilibrio entre oferta y demanda se suma la dificultad de acceso a financiación, la necesidad de importantes cuantías de ahorro previo para afrontar una entrada y los elevados costes fiscales y de formalización asociados a la compra, que actúan como barreras especialmente severas para jóvenes y familias en sus primeras etapas.

3. La experiencia acumulada demuestra que el problema de la vivienda no se resuelve incrementando la incertidumbre, tampoco con medidas que reduzcan la capacidad de ahorro de los compradores, ni con respuestas que terminen disminuyendo la oferta efectiva, sacando viviendas del mercado o

Verificable en http://www.jgpa.es/cve
CVE: BOJG12-A000000004301

desincentivando la inversión y la rehabilitación. Cuando esto sucede, el resultado suele ser siempre el mismo: menos vivienda disponible, menor calidad del parque y un encarecimiento adicional que afecta, especialmente, a los segmentos poblacionales más vulnerables. Por ello, la presente proposición de ley se orienta a un doble objetivo, complementario e inseparable: incrementar la oferta de vivienda, particularmente de vivienda protegida, y facilitar que la vivienda sea más accesible y asequible, reduciendo las barreras de acceso a la compra y la tributación asociada a la misma.

4. La norma se construye desde un principio de funcionalidad que pretende ser acorde a la gravedad del problema que se trata: se proponen medidas urgentes, realistas y aplicables, capaces de movilizar suelo y activos existentes, acortar plazos, ofrecer seguridad, facilitar la promoción de vivienda protegida y proporcionar instrumentos que permitan a los ciudadanos acceder a una vivienda con mayor facilidad y previsibilidad. Todo ello se articula sin crear nuevos órganos ni estructuras permanentes, reforzando la transparencia, la coordinación con las corporaciones locales y la seguridad jurídica, con especial atención a que las medidas no alteren la ordenación estructural, los estándares urbanísticos ni el interés general.

5. El primer objetivo, el incremento de la oferta, exige actuar sobre la raíz del problema: la escasez de suelo disponible para vivienda y la dificultad para transformar suelos y edificios infrautilizados en viviendas que respondan a la creciente demanda. Asturias dispone de activos que pueden activarse con mayor rapidez si se habilitan instrumentos claros para reconvertir usos, aprovechar edificios ya existentes y facilitar la promoción de vivienda protegida, evitando procedimientos largos cuando no resulten estrictamente necesarios. Por ello, la presente proposición de ley incorpora instrumentos de planificación y transparencia que permitan conocer, cuantificar, programar y activar recursos disponibles, favoreciendo la colaboración entre Administraciones y fomentando la participación del sector privado dentro de reglas claras, objetivas y verificables.

6. En este marco, se impulsa el acceso a información esencial mediante instrumentos digitales orientados a la identificación y movilización de suelo y patrimonio disponible para vivienda protegida. La disponibilidad de datos fiables y comparables es condición necesaria para que las políticas de vivienda puedan ejecutarse con eficacia y para que la colaboración público-privada se desarrolle con seguridad y eficiencia. En la misma lógica, se incorporan instrumentos administrativos vinculados a los contratos de alquiler y al depósito de fianzas, que sirven tanto como fuentes de información como mecanismos de ordenación y garantía que contribuyen a la seguridad jurídica y a una mejor planificación de las políticas públicas.

7. Una parte relevante de la solución debe proceder del mejor aprovechamiento de lo ya existente. En muchas áreas urbanas y periurbanas existen parcelas y edificios con usos no residenciales que, por cambios económicos, sociales o por infrautilización, no cumplen hoy su función con plenitud. Del mismo modo, existen inmuebles públicos vacíos o infrautilizados que pueden reconvertirse, mediante rehabilitación o sustitución cuando proceda, en vivienda protegida. Para activar esos activos latentes, la proposición de ley regula la posibilidad de implantar vivienda protegida mediante autorizaciones singulares y motivadas, caso por caso, sin necesidad de modificar el planeamiento cuando no se afecten determinaciones estructurales, y siempre preservando estándares, dotaciones y reservas. Este diseño evita «recalificaciones» *de facto*, mantiene el marco de seguridad jurídica y habilita una respuesta rápida ante una necesidad social prioritaria y urgente.

8. En primer lugar, se regula la autorización de uso residencial protegido en ámbitos no residenciales, incluyendo suelos o edificios destinados a oficinas, uso turístico o dotacional privado, entre otros, cuando resulten adecuados para su transformación en vivienda protegida. Siempre con pleno respeto a la legislación urbanística aplicable. Así pues, se fijan límites materiales claros para garantizar que la implantación del uso residencial protegido no altere la ordenación estructural ni los estándares urbanísticos, y se prevén las cautelas necesarias para asegurar la compatibilidad con el entorno, la habitabilidad, la accesibilidad y el cumplimiento de las condiciones de solar o, en su caso, la urbanización simultánea. Cuando la actuación exija instrumento urbanístico o evaluación ambiental por afectar determinaciones estructurales o por requerimiento legal, se prevé expresamente su tramitación conforme a la normativa aplicable. Igualmente, se incorpora la previsión de constancia registral de las condiciones y limitaciones cuando proceda, en los términos de la legislación hipotecaria, reforzando la seguridad jurídica y la trazabilidad de las cargas asociadas a la autorización.

Verificable en http://www.jgpa.es/cve
CVE: BOJG12-A000000004301

9. En segundo lugar, se contempla la compatibilización del uso residencial protegido en equipamientos comunitarios públicos, preservando expresamente el mantenimiento del servicio público y su continuidad. Esta medida permite, allí donde exista oportunidad y necesidad, integrar soluciones residenciales protegidas sin vaciar de contenido la función dotacional, estableciendo condiciones y controles que aseguren que el interés general prevalece, que la actuación no desnaturaliza la finalidad del equipamiento y que, cuando proceda, se articulen las garantías necesarias para la reposición o reubicación del servicio. Al igual que en el supuesto anterior, la autorización mantiene su naturaleza singular y motivada, con límites materiales y salvaguardas ambientales cuando resulten exigibles de acuerdo con la legislación.

10. En tercer lugar, se habilita la reconversión de inmuebles del sector público autonómico en vivienda protegida, mediante rehabilitación o, si resultara imprescindible, sustitución edificatoria, como vía para activar patrimonio infrautilizado con un fin social prioritario. La norma prevé que estas actuaciones puedan ejecutarse de forma directa o mediante fórmulas de colaboración público-privada, incluyendo concesión o derecho de superficie, con sujeción a la legislación patrimonial y de contratación del sector público y, en su caso, con las actuaciones patrimoniales que procedan. Con ello se busca combinar agilidad y control, movilizando recursos públicos sin renunciar a garantías y permitiendo que la ejecución pueda adaptarse a la naturaleza del inmueble, a su situación jurídica y a las necesidades del territorio.

11. El incremento de oferta de vivienda protegida requiere, además de habilitación urbanística, asegurar su viabilidad económica. Por ello, la proposición de ley incorpora incentivos urbanísticos acotados que permiten, bajo condiciones objetivas y medibles, aumentar la edificabilidad y la densidad como estímulos para la promoción de vivienda protegida. Estos incentivos se conciben como un mecanismo de impulso de la oferta, manteniendo límites que impiden la minoración de estándares urbanísticos y que preservan la ordenación estructural.

12. Junto a los incentivos, se establece un marco de estabilidad para el régimen económico de la vivienda protegida, con fijación y actualización del precio básico, y una regla de actualización anual transparente, basada en indicadores objetivos y oficiales, con revisiones periódicas de los coeficientes y de la clasificación municipal en grupos. Se pretende evitar desajustes prolongados que paralicen promociones, asegurar previsibilidad y viabilidad para promotores y adquirentes, y adaptar el régimen económico a la diversidad y características territoriales del Principado. La publicidad y la transparencia de estos parámetros se consideran esenciales para que el sistema funcione con estabilidad, evitando discrecionalidades y facilitando la planificación de actuaciones públicas y privadas.

13. En paralelo, se prevén actuaciones orientadas a movilizar vivienda vacía hacia el alquiler, aumentando la oferta efectiva a corto plazo. La vivienda vacía constituye un potencial relevante, pero su salida al mercado se ve condicionada por la falta de seguridad percibida por propietarios y por riesgos asociados al arrendamiento. Por ello, la proposición de ley impulsa programas de fomento del alquiler con garantías, orientados a generar confianza y seguridad para que viviendas hoy inactivas se incorporen al mercado, incrementando la oferta sin recurrir a mecanismos de intervención sobre precios o sobre el propio mercado que puedan producir el efecto contrario al perseguido.

14. El segundo gran objetivo de la proposición de ley, lograr una vivienda más accesible y asequible en Asturias, se enfoca en las barreras reales de acceso, especialmente en la compra. Para muchos asturianos el obstáculo principal no es la capacidad mensual de pago, sino la imposibilidad de ahorrar lo suficiente para aportar una entrada elevada, a lo que se suman los elevados costes fiscales y de formalización por la compra. Si se aspira a que más ciudadanos puedan acceder a una vivienda, especialmente jóvenes y familias en sus primeras etapas, resulta imprescindible actuar sobre estos costes y sobre los instrumentos que permiten salvar ese duro primer escalón.

En este sentido, se regula un régimen de alquiler con opción a compra en vivienda protegida, como instrumento que convierte el esfuerzo de alquiler en una vía gradual y realista hacia la propiedad, con reglas claras, coherentes con el régimen económico de la vivienda protegida y con condiciones que aportan seguridad jurídica a las partes. El objetivo es ofrecer trayectorias de acceso más flexibles, evitar que el alquiler sea un callejón sin salida y facilitar que el arrendatario pueda planificar el paso a la compra con previsibilidad.

15. Se incorporan asimismo medidas tributarias dirigidas a reducir costes asociados a la transmisión y formalización, y a eliminar barreras que dificultan la continuidad familiar y la transmisión entre

Verificable en http://www.jgpa.es/cve
CVE: BOJG12-A000000004301

familiares directos. En particular, se prevé la bonificación del cien por cien del impuesto sobre sucesiones y donaciones para los grupos I y II, reforzando la capacidad de las familias para ayudar en el acceso a la vivienda y evitando que la carga fiscal suponga un freno a una transmisión patrimonial que, en muchos casos, incide directamente en la posibilidad de la adquisición o el mantenimiento de la vivienda habitual.

16. De forma complementaria, la proposición de ley contempla un programa de avales públicos para facilitar financiación hipotecaria por encima del ochenta por ciento del valor, limitando el aval al tramo superior y estableciendo reglas de extinción que preserven la prudencia financiera. Con ello se busca que la ausencia de ahorro previo no sea el factor que expulse del acceso a la vivienda a quienes sí cuentan con ingresos suficientes para afrontar la cuota hipotecaria, especialmente jóvenes y familias. La colaboración con entidades financieras, mediante convenios, se realizará con criterios de control y sostenibilidad.

17. La norma incorpora, además, un enfoque de apoyo reforzado a colectivos con mayores dificultades o necesidades específicas, como jóvenes, familias numerosas y monoparentales, mujeres víctimas de violencia de género o para concejos en riesgo de despoblación, de modo que las políticas de vivienda contribuyan a la cohesión social y a la igualdad de oportunidades, evitando que factores estructurales o socioeconómicos supongan una losa insalvable para una parte de la población que se ve abocada a la exclusión residencial.

II

18. La presente ley se estructura en ocho títulos, distribuidos en diecinueve artículos, cinco disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias y dos disposiciones finales.

19. En el título I, de disposiciones generales, se plasma el objetivo de la ley, concretando su ámbito de aplicación.

20. El título II se refiere a los instrumentos de planificación y transparencia, abordando cuestiones tan importantes como la bolsa pública de suelo para vivienda protegida y el registro autonómico de contratos de arrendamiento de vivienda y depósito de fianzas.

21. El título III regula los usos residenciales protegidos en ámbitos no residenciales y reconversión de edificios.

22. El título IV está referido a los incentivos a la promoción de vivienda protegida y se incluyen, específicamente, los incentivos urbanísticos para la promoción de vivienda protegida.

23. El título V, referido al fomento del uso de viviendas vacías, establece un programa autonómico de fomento del alquiler con garantía para movilizar viviendas vacías hacia el alquiler a precios asequibles, reforzando la seguridad jurídica mediante coberturas aseguradoras y asistencia técnica.

24. El título VI regula el régimen de alquiler con opción a compra para vivienda protegida.

25. El título VII contempla las medidas tributarias para facilitar el acceso a la vivienda.

26. El título VIII se refiere a los avales públicos para el acceso a la vivienda y regula el programa autonómico de avales para el acceso a la vivienda. Dicho programa contempla la posibilidad de facilitar el acceso a la financiación hipotecaria para la adquisición de la primera vivienda habitual por personas que, siendo solventes, no dispongan del ahorro previo suficiente para la entrada inicial exigida por las entidades financieras.

27. En cuanto a la técnica normativa, al amparo de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la presente ley responde en su integridad a los principios de buena regulación y se sustenta en los principios de seguridad jurídica, cooperación institucional y eficacia administrativa. Las habilitaciones urbanísticas se formulan con límites claros para evitar alteraciones de la ordenación estructural o de los estándares urbanísticos; las autorizaciones se conciben como actos singulares y motivados, preservando el marco competencial municipal y el cumplimiento de la normativa sectorial; los instrumentos de transparencia y registro se orientan a la gestión administrativa y al uso de medios electrónicos; y las medidas de acceso a la compra combinan reducción de costes e instrumentos financieros prudentes para hacer viable el primer paso para la adquisición.

Verificable en http://www.jgpa.es/cve
CVE: BOJG12-A00000004301

En definitiva, esta proposición de ley responde a una necesidad social prioritaria y urgente: incrementar la oferta de vivienda, particularmente de vivienda protegida, y hacer la vivienda más accesible y asequible, actuando sobre las barreras reales de acceso. Se proponen medidas urgentes, proporcionadas, realistas y realizables, que apuestan por la colaboración entre Administraciones y con el sector privado, por la transparencia, por la buena gestión y por la estabilidad regulatoria. Todo ello con un propósito claro: más vivienda disponible y vivienda más asequible para ofrecer oportunidades de acceso más fácil y realista para quienes hoy encuentran cerrada esa puerta.

TÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y finalidad de la ley.*

1. La presente ley establece un conjunto de medidas urgentes para incrementar la oferta efectiva de vivienda, en particular de vivienda protegida, y facilitar el acceso a una vivienda digna y asequible en el Principado de Asturias, mediante instrumentos urbanísticos, económicos, fiscales y financieros.

2. A tal fin, la ley articula, entre otras, medidas de: autorización del uso residencial protegido en ámbitos no residenciales; reconversión de edificios públicos vacantes o infrautilizados para vivienda protegida; incentivos urbanísticos vinculados a vivienda protegida; determinación y actualización del precio básico, así como revisión de coeficientes y grupos municipales; establecimiento del régimen de arrendamiento con opción de compra; medidas tributarias en los tributos cedidos y un programa autonómico de avales; coordinación con el registro público autonómico de demandantes de vivienda protegida; y publicidad activa y seguimiento digital de las actuaciones.

3. Esta ley se dicta en el marco del artículo 47 de la Constitución española y se aplicará con pleno respeto al derecho de propiedad del artículo 33 y a su función social. Las actuaciones previstas se regirán por los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y simplificación administrativa, colaboración pública-privada, coordinación con las entidades locales, transparencia y datos abiertos, eficiencia en el uso de recursos públicos y cohesión territorial; y se ejecutarán sin creación de nuevos órganos.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. a) Los suelos urbanos y urbanizables y, en su caso, los ámbitos dotacionales, terciarios u otros de uso no residencial respecto de los cuales se autorice el uso residencial protegido conforme a esta ley.

b) Las promociones de vivienda protegida, de iniciativa pública o privada, incluidas las actuaciones de rehabilitación y sustitución edificatoria en bienes del sector público autonómico.

c) Los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística en lo relativo a reservas, incentivos y a las autorizaciones de uso alternativo previstas en esta ley.

d) El régimen económico de la vivienda protegida a efectos de precio básico, coeficientes correctores, clasificación territorial y actualizaciones periódicas.

e) Las actuaciones de acceso a la vivienda protegida, incluido el arrendamiento con opción de compra, su coordinación con el registro público autonómico de demandantes de vivienda protegida y los procedimientos de control mediante visado o declaración responsable, en los términos establecidos reglamentariamente.

f) Las medidas tributarias y los programas autonómicos de avales para la financiación hipotecaria vinculados al acceso a la primera vivienda habitual.

g) Los sistemas digitales de información y seguimiento de suelo y de promociones de vivienda protegida que se implanten al amparo de esta ley, así como su publicidad activa y obligaciones de suministro de información por parte de promotores, entidades locales y entes del sector público autonómico.

2. Lo dispuesto en esta ley se aplicará igualmente a las actuaciones amparadas en convenios con entidades locales y otros agentes públicos o privados, en el marco de sus respectivas competencias.

Verificable en http://www.jgpa.es/cve
CVE: BOJG12-A000000004301

TÍTULO II
Instrumentos de planificación y transparencia

Artículo 3. *Bolsa pública de suelo para vivienda protegida.*

1. Se crea la bolsa pública digital de suelo apto para vivienda protegida del Principado de Asturias, con la finalidad de dar publicidad y transparencia a los suelos disponibles y de impulsar la colaboración público-privada en su desarrollo. La información será accesible de forma libre y gratuita a través del portal oficial del Principado de Asturias.

2. La bolsa estará constituida, al menos, por:

a) Parcelas públicas o privadas con destino residencial previstas por el planeamiento urbanístico que admitan vivienda protegida, así como ámbitos con uso no residencial susceptibles de autorización del uso residencial protegido conforme a los artículos 5 y 6.

b) Parcelas dotacionales de equipamientos de titularidad pública susceptibles de acoger viviendas o alojamientos vinculados a políticas de vivienda.

c) Parcelas integrantes de los patrimonios públicos de suelo autonómico y municipales, así como otros suelos y bienes inmuebles de titularidad pública susceptibles de acoger vivienda protegida.

3. La consejería competente en materia de vivienda impulsará convenios de colaboración con los ayuntamientos, para la mejor gestión de las políticas de vivienda, en virtud de su adhesión a la bolsa pública de suelo, comenzando por los concejos con población superior a 50 000 habitantes y continuando con el resto. La entrada en funcionamiento y operatividad de la bolsa se regirá por lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta.

4. La inclusión de un suelo en la bolsa no altera su régimen urbanístico, no confiere por sí misma derechos urbanísticos adicionales ni impone obligaciones de promover, y se entiende sin perjuicio de los procedimientos y autorizaciones legalmente exigibles.

Artículo 4. *Registro autonómico de contratos de arrendamiento de vivienda y depósito de fianzas.*

1. Se crea el registro autonómico de contratos de arrendamiento de vivienda y depósito de fianzas del Principado de Asturias, adscrito a la consejería competente en materia de vivienda.

2. Están sujetos a este artículo los contratos de arrendamiento de vivienda situados en el Principado de Asturias regulados por la legislación estatal de arrendamientos urbanos, así como las fianzas legalmente exigibles vinculadas a dichos contratos. Quedan excluidos los contratos que, conforme a la legislación aplicable, no tengan la consideración de arrendamiento de vivienda para uso residencial habitual y permanente.

3. La persona arrendadora deberá depositar la fianza legalmente exigible y comunicar los datos esenciales del contrato al registro en el plazo máximo de treinta días naturales desde la firma del contrato o, en su caso, desde su entrada en vigor, en la forma que se determine reglamentariamente. El depósito y la comunicación se realizarán preferentemente por medios electrónicos a través de la sede electrónica del Principado de Asturias, sin perjuicio de la asistencia y presentación presencial cuando proceda.

4. Practicado el depósito y la comunicación, el registro expedirá justificante con código seguro de verificación. El justificante de depósito podrá ser exigido para acreditar el cumplimiento de requisitos en programas públicos de ayudas a la vivienda o de mediación y arbitraje, sin que la falta de depósito afecte a la validez civil del contrato entre las partes.

5. El depósito de la fianza se realizará en la Tesorería del Principado de Asturias o en las entidades colaboradoras que se determinen, en cuenta restringida o instrumento financiero equivalente, sin que suponga ingreso definitivo, y con devolución a quien corresponda una vez acreditada la finalización del contrato y las circunstancias legalmente previstas, en los términos y plazos que se establezcan reglamentariamente.

6. Reglamentariamente se fijarán los datos mínimos a comunicar, que incluirán, al menos, la identificación de las partes, domicilio arrendado, renta, duración, importe de la fianza y fecha de efectos. El tratamiento de datos personales se ajustará a la normativa de protección de datos, utilizándose para funciones de control, gestión de ayudas y elaboración de estadísticas. La consejería

Verificable en http://www.jgpa.es/cve
CVE: BOJG12-A000000004301

publicará información agregada y anonimizada con fines de transparencia y análisis del mercado, en los términos que se establezcan reglamentariamente. El incumplimiento de la obligación de depósito e inscripción no afectará a la validez civil del contrato, pero dará lugar, previa audiencia, al requerimiento de subsanación en el plazo que se determine reglamentariamente y, en tanto no se regularice, la persona arrendadora no podrá acogerse a ayudas, programas o medidas autonómicas en materia de vivienda.

7. Reglamentariamente se determinarán los procedimientos, modelos, verificaciones, plazos de devolución, medios electrónicos, comprobaciones e inspección, así como el régimen de incumplimientos y sus consecuencias, con remisión a la normativa autonómica en materia de vivienda y, en su caso, a la normativa sancionadora que resulte de aplicación.

TÍTULO III
Usos residenciales protegidos en ámbitos no residenciales y reconversión de edificios

Artículo 5. *Uso alternativo residencial para vivienda protegida en suelos o edificaciones no residenciales.*

1. Podrá autorizarse, sin necesidad de modificar el planeamiento urbanístico, el uso alternativo residencial para vivienda protegida en parcelas o edificaciones con uso pormenorizado distinto del residencial, previo acuerdo del órgano municipal competente que valore su oportunidad por razones de interés público y social vinculadas al acceso a la vivienda. La autorización tendrá naturaleza de acto administrativo singular, otorgado caso por caso y de forma motivada.

2. La autorización no podrá alterar la ordenación estructural ni los estándares de dotaciones del planeamiento vigente y requerirá, al menos, que:

a) La parcela o edificación sea apta para uso residencial y tenga la condición de solar en suelo urbano o, en su caso, se edifique de forma simultánea a la urbanización y cuente con ordenación pormenorizada que legitime su ejecución.

b) El uso residencial protegido se implante como uso principal en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio de los usos compatibles. Podrán admitirse usos compatibles hasta un máximo del veinte por ciento de la edificabilidad destinada a vivienda; en edificios existentes o en ámbitos con determinaciones de uso terciario, el ayuntamiento podrá, mediante acuerdo motivado, elevar dicho porcentaje hasta un máximo del treinta por ciento.

c) Las condiciones urbanísticas y limitaciones derivadas de la autorización se hagan constar, cuando proceda, en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria.

3. Reglamentariamente podrán fijarse parámetros objetivos y, a título de referencia, se tomará una densidad máxima equivalente a una vivienda por cada setenta (70) metros cuadrados (m²) de edificabilidad destinada a uso residencial. El número de viviendas resultante se obtendrá dividiendo la edificabilidad residencial (m² techo) entre 70, redondeando por defecto al número entero inferior. Este parámetro no será de aplicación a actuaciones en edificios existentes o de rehabilitación. En todo caso, se reservarán o, en su caso, se compensarán las dotaciones urbanísticas públicas que resulten exigibles, de conformidad con la legislación urbanística aplicable y con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, pudiendo la compensación materializarse en el propio ámbito o, motivadamente, en otro funcionalmente equivalente. Asimismo, se respetarán las superficies útiles mínimas y las condiciones de habitabilidad conforme a la normativa básica estatal, la normativa autonómica y, en su caso, las ordenanzas municipales vigentes.

4. Las viviendas o alojamientos resultantes quedarán sujetas al régimen general de protección aplicable en el Principado conforme a la normativa autonómica de vivienda protegida y su normativa de desarrollo, o la que la sustituya. Las condiciones y limitaciones derivadas de la autorización se harán constar, cuando proceda, en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación hipotecaria.

5. Cuando resulte necesario ajustar alineaciones, volúmenes o posición para la implantación del uso residencial protegido autorizado conforme a este artículo, podrá tramitarse el instrumento urbanístico procedente (estudio de detalle u otro instrumento equivalente), sin incremento de la altura, la ocupación ni la edificabilidad máximas. Las modificaciones de determinaciones estructurales requerirán el instrumento urbanístico que proceda, con la evaluación ambiental estratégica o de impacto ambiental que corresponda, conforme a la legislación aplicable.

Verificable en http://www.jgpa.es/cve
CVE: BOJG12-A000000004301

Artículo 6. *Uso residencial compatible en equipamientos comunitarios públicos*.

1. Podrá autorizarse, sin necesidad de modificar el planeamiento urbanístico, el uso compatible de vivienda o alojamiento vinculados a políticas públicas de vivienda en inmuebles o parcelas con uso dotacional o de equipamiento comunitario de titularidad pública, previo acuerdo del órgano municipal competente que valore su oportunidad por razones de interés público y social vinculadas al acceso a la vivienda. La autorización tendrá naturaleza de acto administrativo singular, otorgado caso por caso y de forma motivada.

2. La autorización no podrá alterar la ordenación estructural ni los estándares de dotaciones del planeamiento vigente y deberá garantizar, en su caso, la continuidad del servicio público o su adecuada reubicación.

3. Cuando la implantación requiera ajustes de alineaciones, volúmenes o posición, será de aplicación lo previsto en el artículo 5.5.

4. Las viviendas o alojamientos resultantes quedarán sujetas al régimen general de protección aplicable en el Principado de Asturias conforme a la normativa autonómica de vivienda protegida y su normativa de desarrollo, o la que la sustituya. La adjudicación o acceso se coordinará con el registro público autonómico de demandantes de vivienda protegida cuando proceda.

5. Las condiciones urbanísticas y limitaciones derivadas de la autorización se harán constar en el inventario patrimonial y, cuando proceda, en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación hipotecaria.

6. En lo que resulte procedente, serán de aplicación las condiciones del artículo 5 relativas a la condición de solar o, en su defecto, a la ejecución simultánea de la urbanización, a la existencia de ordenación pormenorizada habilitante y al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

7. La ejecución y gestión de las actuaciones podrá realizarse directamente por la Administración pública titular del inmueble o mediante fórmulas de colaboración público-privada, incluyendo, entre otras, la concesión o el derecho de superficie, con sujeción a la legislación patrimonial y de contratación del sector público, previas, en su caso, las actuaciones de afectación, desafectación o adscripción que procedan.

Artículo 7. *Reconversión de edificios públicos vacantes en vivienda protegida*.

1. La Administración del Principado de Asturias y las entidades de su sector público podrán destinar a promociones de vivienda protegida los edificios de titularidad pública que se encuentren vacantes o infrautilizados, situados en suelo urbano o, en su caso, en ámbitos en los que resulte viable su edificación conforme a la legislación urbanística, previo acuerdo del órgano municipal competente.

2. La reconversión podrá realizarse mediante:

a) Rehabilitación del edificio existente, o

b) Sustitución edificatoria cuando razones técnicas, estructurales o de eficiencia así lo justifiquen.

3. La autorización urbanística no requerirá modificación del planeamiento cuando resulte amparable en los artículos 5 y 6 de esta ley y no altere la ordenación estructural ni los estándares de dotaciones del planeamiento vigente. Cuando el inmueble esté infrautilizado, deberá garantizarse la continuidad del servicio público afectado o su reubicación en un emplazamiento funcionalmente equivalente.

4. Podrán ajustarse alineaciones, volúmenes o posición mediante el instrumento urbanístico procedente, sin incremento de la altura, la ocupación ni la edificabilidad máximas.

5. Las viviendas resultantes quedarán sujetas al régimen general de protección aplicable en el Principado de Asturias conforme a la normativa autonómica de vivienda protegida y su normativa de desarrollo, o la que la sustituya. Las condiciones y limitaciones derivadas de la actuación se harán constar, cuando proceda, en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación hipotecaria.

6. La actuación podrá ejecutarse directamente o mediante fórmulas de colaboración público-privada, incluyendo, entre otras, concesión o derecho de superficie, con sujeción a la legislación patrimonial y de contratación del sector público, previas, en su caso, las actuaciones de afectación, desafectación o adscripción que procedan.

Verificable en http://www.jgpa.es/cve
CVE: BOJG12-A000000004301

7. Toda actuación deberá justificarse mediante memoria técnica con acreditación de su viabilidad urbanística, técnica y económica y del interés público de la intervención.

8. Serán de aplicación, en lo que proceda, las condiciones del artículo 5 relativas a la condición de solar o, en su defecto, a la ejecución simultánea de la urbanización, a la existencia de ordenación pormenorizada habilitante y a las condiciones de habitabilidad. La condición de solar solo será exigible en supuestos de nueva edificación o ampliaciones; en edificios existentes deberá acreditarse la suficiencia de los servicios urbanísticos y el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

TÍTULO IV
Incentivos a la promoción de vivienda protegida

Artículo 8. *Incentivos urbanísticos para la promoción de vivienda protegida.*

1. En las actuaciones de nueva edificación o de reforma de la urbanización con uso residencial en las que, en el correspondiente ámbito o parcela, se destine al menos el cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial a viviendas sometidas a régimen de protección pública, el ayuntamiento, mediante acuerdo del órgano municipal competente, podrá otorgar los siguientes incentivos:

a) Un incremento de hasta el diez por ciento de la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento.

b) Un incremento de hasta el veinte por ciento en la densidad máxima de viviendas.

2. El incremento de edificabilidad y de densidad que se autorice al amparo de este artículo se destinará íntegramente a viviendas protegidas, sin perjuicio de los usos compatibles legalmente admisibles.

3. La concesión de los incentivos exigirá acreditar la integración urbana de la actuación y el cumplimiento de los estándares de dotaciones, movilidad, accesibilidad, sostenibilidad ambiental y eficiencia energética, debiendo, en su caso, reservarse o compensarse las dotaciones urbanísticas que resulten exigibles conforme a la normativa aplicable.

4. La materialización de los incentivos se efectuará sin perjuicio de los instrumentos urbanísticos que, en su caso, resulten legalmente procedentes para su acomodación formal, pudiendo tramitarse el instrumento de desarrollo o ajuste que corresponda cuando sea necesario adaptar alineaciones, volúmenes o parámetros, sin incremento de la altura máxima fijada por el planeamiento. Cualquier modificación de determinaciones estructurales requerirá el instrumento urbanístico que proceda, conforme a lo previsto en el apartado 6 de este artículo.

5. Lo dispuesto en este artículo es compatible con las medidas previstas en los artículos 5 y 6 de esta ley. En ningún caso la aplicación conjunta podrá resultar en una minoración de los estándares urbanísticos exigibles ni en la alteración de la ordenación estructural sin el procedimiento legalmente establecido.

6. Cuando la concesión de incentivos suponga la modificación de las determinaciones estructurales del planeamiento, se tramitará el instrumento urbanístico que proceda, con la evaluación ambiental estratégica o de impacto ambiental que corresponda, conforme a la legislación aplicable. En ningún caso podrán minorarse las reservas de vivienda protegida ni otras exigencias derivadas de la legislación aplicable y del planeamiento urbanístico vigente.

Artículo 9. *Fijación del nuevo precio básico de la vivienda protegida.*

1. El precio básico de referencia aplicable a la vivienda protegida en el Principado de Asturias se fija en 983 euros por metro cuadrado de superficie útil.

2. El precio básico será de aplicación para la determinación de los precios máximos de las viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades, mediante la aplicación de los coeficientes municipales y restantes parámetros vigentes, sin perjuicio de su actualización y revisión en los términos previstos en los artículos siguientes.

3. Lo dispuesto en este artículo no altera la normativa autonómica vigente sobre la valoración de anexos vinculados ni la clasificación de municipios y sus coeficientes, que continuarán aplicándose hasta su revisión conforme a esta ley.

Verificable en http://www.jgpa.es/cve
CVE: BOJG12-A000000004301

Artículo 10. *Actualización anual del precio básico.*

1. El precio básico de la vivienda protegida se actualizará anualmente, con efectos a año vencido, mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, publicada en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

2. La actualización se calculará aplicando, sobre el precio básico vigente, la variación porcentual resultante del promedio aritmético simple entre (i) la variación anual de los índices de costes del sector de la construcción (edificación-uso residencial), ámbito nacional, en su base vigente, y (ii) la variación anual del valor tasado medio de vivienda libre en el Principado de Asturias, ambas medidas como la tasa de variación del promedio anual del año natural inmediatamente anterior respecto del precedente.

3. Ante cambios en las series oficiales referidas, la consejería competente determinará por orden el método de cálculo aplicable a efectos de este artículo, garantizando la continuidad y comparabilidad de los resultados.

4. La orden anual fijará el importe resultante, redondeado al euro más próximo. Si a la fecha de dictarse no estuvieran publicados todos los datos del año inmediatamente anterior, se empleará el último año natural cerrado disponible. Las revisiones estadísticas posteriores no tendrán efectos retroactivos, salvo corrección de error material debidamente acreditado.

5. Ámbito de aplicación. La orden anual será aplicable a las solicitudes de calificación provisional presentadas a partir de su entrada en vigor; los promotores de promociones con calificación provisional vigente a dicha fecha y no adjudicadas podrán optar por la aplicación del precio básico actualizado en la calificación definitiva, previa solicitud, sin perjuicio de los precios que, en su caso, se hubieran hecho constar en las bases de adjudicación de promociones públicas.

Artículo 11. *Revisión de los coeficientes correctores.*

1. Los coeficientes correctores aplicables al precio básico, en función del grupo municipal en que se ubique la promoción, se revisarán con una periodicidad máxima de tres años mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, publicada en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias.*

2. La revisión se sustentará en un informe técnico basado exclusivamente en fuentes oficiales, atendiendo, entre otros, a indicadores oficiales del mercado de la vivienda y a indicadores socioeconómicos y demográficos vinculados a la demanda y a la accesibilidad residencial.

3. La orden de revisión fijará los nuevos coeficientes con tres decimales y los hará públicos como anexo a la propia orden, y, a efectos informativos, en la sede electrónica del Principado de Asturias en formato de datos abiertos, indicando la fecha de corte de los datos utilizados. Se aplicarán desde su entrada en vigor a las solicitudes de calificación provisional presentadas a partir de esa fecha; los promotores con calificación provisional vigente y promociones no adjudicadas podrán optar por su aplicación en la calificación definitiva, previa solicitud, sin perjuicio de los precios que, en su caso, se hubieran hecho constar en las bases de adjudicación de promociones públicas.

4. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de la actualización de la clasificación de municipios por grupos, que se regirá por lo establecido en el artículo 12 de esta ley.

5. La primera revisión al amparo de este artículo se realizará una vez aprobada la reclasificación de municipios por grupos prevista en el artículo 12 y dentro de los doce meses siguientes a su entrada en vigor; en todo caso, no podrán transcurrir más de veinticuatro meses desde la entrada en vigor de esta ley sin efectuarse dicha revisión.

Artículo 12. *Revisión de la clasificación territorial de concejos.*

1. La clasificación territorial de los concejos en grupos municipales para la aplicación de los coeficientes correctores se mantendrá transitoriamente conforme al régimen vigente hasta la aprobación de la nueva clasificación.

2. En el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, se aprobará, mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, publicada en el *Boletín Oficial*

Verificable en http://www.jgpa.es/cve
CVE: BOJG12-A00000004301

del Principado de Asturias, una nueva clasificación de concejos por grupos para la aplicación de coeficientes correctores.

3. La nueva clasificación se sustentará en un informe técnico basado exclusivamente en fuentes oficiales, atendiendo, entre otros, a indicadores objetivos del mercado de la vivienda y a indicadores socioeconómicos y demográficos vinculados a la demanda y a la accesibilidad residencial. Cuando no exista cobertura estadística suficiente a escala municipal, podrán emplearse agrupaciones territoriales equivalentes debidamente justificadas.

4. La orden aprobará la relación de concejos adscritos a cada grupo y la hará pública como anexo a la propia orden y, a efectos informativos, en la sede electrónica del Principado de Asturias en formato de datos abiertos, indicando la fecha de corte de los datos utilizados.

5. La clasificación podrá revisarse mediante orden cuando las variaciones de los indicadores aconsejen su actualización, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 11 sobre la revisión de coeficientes.

TÍTULO V
Fomento del uso de viviendas vacías

Artículo 13. *Programa autonómico de fomento del alquiler con garantía.*

1. Se establece un programa autonómico de fomento del alquiler con garantía para movilizar viviendas vacías hacia el alquiler a precios asequibles, reforzando la seguridad jurídica mediante coberturas aseguradoras y asistencia técnica.

2. A los solos efectos de este programa, se entenderá por vivienda vacía la que no haya estado sujeta a un contrato de arrendamiento de vivienda ni conste uso residencial efectivo en los seis meses inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud. La condición se acreditará por los medios que se determinen reglamentariamente, mediante indicadores objetivos que podrán incluir, entre otros, la comprobación de la inexistencia de depósito de fianza en los últimos seis meses en el registro autonómico previsto en el artículo 4, la verificación de consumos básicos y de la inscripción padronal.

3. El programa será gestionado por la consejería competente en materia de vivienda y podrá instrumentarse mediante acuerdos marco con entidades aseguradoras y convenios de colaboración con otras Administraciones públicas.

4. El programa podrá comprender, total o parcialmente, la contratación o subvención del coste de pólizas de seguro de impago de rentas, daños y defensa jurídica, así como, en su caso, de responsabilidad civil; la asistencia técnica para la puesta en alquiler de la vivienda, incluyendo modelos de contrato, mediación y apoyo en trámites obligatorios; y ayudas de adecuación menor vinculadas a la incorporación efectiva de la vivienda.

5. La adhesión de las personas arrendadoras exigirá que las viviendas cumplan las condiciones de habitabilidad y los requisitos técnicos que se establezcan y que se respete una duración mínima del arrendamiento, en los términos que se determinen reglamentariamente.

6. La selección de las personas arrendatarias se realizará con criterios objetivos y transparentes, que podrán incluir umbrales de ingresos referenciados a indicadores públicos, composición del hogar y situación residencial acreditada, conforme a lo que se determine reglamentariamente.

7. La persona titular de la consejería competente en materia de vivienda aprobará mediante resolución unos criterios objetivos y públicos de admisibilidad de los contratos a efectos del programa, orientados a asegurar la proporcionalidad entre las coberturas o ayudas y las condiciones económicas y técnicas del arrendamiento, y la eficiencia del gasto público.

8. Las coberturas aseguradoras y ayudas del programa se someterán a límites máximos, franquicias, duraciones y, en su caso, cupos anuales, que se fijarán reglamentariamente atendiendo a criterios de eficiencia y sostenibilidad financiera.

9. El programa se coordinará con otros instrumentos autonómicos y locales de captación y mediación en alquiler, a fin de evitar solapamientos, doble financiación y duplicidad de trámites, y podrá articularse mediante convenios con los ayuntamientos y sus entes instrumentales, garantizando la interoperabilidad con el sistema público de información y seguimiento previsto en esta ley.

Verificable en http://www.jgpa.es/cve
CVE: BOJG12-A000000004301

10. Mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda se aprobarán las bases reguladoras del programa, el procedimiento de adhesión, los modelos y la documentación exigible, los criterios de evaluación y control, y, en su caso, las convocatorias correspondientes.

TÍTULO VI
Régimen de acceso: alquiler con opción a compra

Artículo 14. *Régimen de alquiler con opción a compra para vivienda protegida.*

1. Podrá concertarse la opción de compra en viviendas protegidas calificadas para arrendamiento, conforme a lo pactado, sin que proceda en ningún caso la descalificación de la vivienda por tal causa. El precio de ejercicio y, en su caso, la deducción de rentas satisfechas se determinará de acuerdo con los artículos 9 a 12 de esta ley, sin perjuicio de la normativa aplicable. El ejercicio de la opción no interrumpirá ni reiniciará el cómputo del plazo de protección, que continuará hasta el plazo que establezca la normativa autonómica de vivienda protegida y su normativa de desarrollo, o la que la sustituya.

2. Requisitos y formalización:

a) La persona arrendataria deberá estar inscrita y activa en el registro público autonómico de demandantes de vivienda protegida y cumplir los requisitos de acceso que resulten aplicables en la fecha de concertación.

b) La opción se formalizará por escrito en el contrato de arrendamiento o en documento anejo y deberá contener, como mínimo: (i) la identificación de la vivienda y de las partes; (ii) el plazo de vigencia de la opción; (iii) remisión expresa a los artículos 9 a 12 de esta ley para la determinación del precio en el momento del ejercicio y a la regla de deducción mínima del 50 % de las rentas satisfechas desde la concertación; (iv) la sujeción al régimen de protección y al control previsto en este artículo; y (v) una ventana de ejercicio no inferior a seis meses y un preaviso mínimo de noventa días, salvo plazo menor aceptado por el promotor por escrito.

c) La concertación se presentará, en el plazo de un mes desde su firma, a efectos de control, mediante visado o, en su caso, declaración responsable, en los términos que se determinen reglamentariamente.

3. Ejercicio de la opción:

a) La opción será ejercitable una vez transcurridos, al menos, tres años de ocupación continuada por la persona arrendataria y dentro del plazo de vigencia pactado.

b) El precio máximo de venta en el momento del ejercicio será el que corresponda conforme al precio básico y coeficientes vigentes en esa fecha, de acuerdo con los artículos 9 a 12 de esta ley.

c) De dicho precio se deducirá, como mínimo, el cincuenta por ciento (50 %) de las rentas efectivamente satisfechas desde la fecha de concertación de la opción, excluidos otros conceptos distintos de la renta. Reglamentariamente podrá precisarse el alcance y límites de esta deducción.

d) Para el ejercicio de la opción, la persona arrendataria deberá mantener la inscripción activa en el registro público autonómico de demandantes de vivienda protegida y acreditar, en esa fecha, el cumplimiento de los requisitos de acceso exigibles para la modalidad correspondiente. Las variaciones posteriores a la adquisición no afectarán a la validez de la compraventa ni a la sujeción de la vivienda al régimen de protección, sin perjuicio de las obligaciones de uso como domicilio habitual, conservación, limitaciones de disposición y precios máximos en futuras transmisiones.

4. Durante la vigencia de la opción, la renta será la que corresponda conforme al régimen de arrendamiento protegido sin recargos específicos por la existencia de la opción.

5. Los contratos de compraventa derivados del ejercicio de la opción se someterán al procedimiento de visado previsto para la primera transmisión de vivienda protegida y al régimen de protección aplicable, manteniéndose el período de protección pendiente de cumplimiento conforme a la normativa autonómica de vivienda protegida y su normativa de desarrollo, o la que la sustituya.

6. Reglamentariamente se desarrollarán los procedimientos de control y comunicación, los efectos de la falta de ejercicio en plazo y las reglas de compatibilidad con ayudas públicas o programas específicos de fomento del alquiler con opción a compra.

Verificable en http://www.jgpa.es/cve
CVE: BOJG12-A00000004301

TÍTULO VII
Medidas tributarias para facilitar el acceso a la vivienda

Artículo 15. *Adición del artículo 23 bis al Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre, en materia del impuesto sobre sucesiones y donaciones (adquisiciones* mortis causa*).*

Uno. Se añade un artículo 23 bis en la sección 4.ª «Bonificaciones de la cuota» del Texto Refundido de las Disposiciones Legales del Principado de Asturias en materia de Tributos Cedidos por el Estado (Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre), con la siguiente redacción:

«Artículo 23 bis. Bonificación para contribuyentes de los grupos I y II aplicable en transmisiones *mortis causa*

En las adquisiciones *mortis causa* por contribuyentes incluidos en los grupos I y II de parentesco conforme a la normativa estatal del impuesto sobre sucesiones y donaciones, se aplicará una bonificación autonómica del cien por ciento de la cuota tributaria, una vez practicadas las reducciones y deducciones que procedan conforme a la normativa estatal y autonómica.»

Artículo 16. *Adición del artículo 23 ter al Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre, en materia del impuesto sobre sucesiones y donaciones (adquisiciones* inter vivos*).*

Uno. Se añade un artículo 23 ter en la sección 4.ª «Bonificaciones de la cuota» del Texto Refundido de las Disposiciones Legales del Principado de Asturias en materia de Tributos Cedidos por el Estado (Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre), con la siguiente redacción:

«Artículo 23 ter. Bonificación para contribuyentes de los grupos I y II aplicable en transmisiones *inter vivos*

En las adquisiciones *inter vivos* por contribuyentes incluidos en los grupos I y II de parentesco conforme a la normativa estatal del impuesto sobre sucesiones y donaciones, se aplicará una bonificación autonómica del cien por ciento de la cuota tributaria, una vez practicadas las reducciones y deducciones que procedan conforme a la normativa estatal y autonómica.»

Artículo 17. *Modificación del Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre, en materia del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (modalidad transmisiones patrimoniales onerosas).*

Uno. Se modifica el artículo 26, que queda redactado como sigue:

«Artículo 26. Tipo de gravamen aplicable a inmuebles.

Con carácter general, en la transmisión de inmuebles, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía, la cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base liquidable el tipo de gravamen que resulte de la siguiente tarifa, que se aplicará de forma marginal por tramos, con independencia de que la transmisión, constitución o cesión objeto de gravamen no se realice sobre la totalidad del mismo:

Tramo de base liquidable	Tipo aplicable
Hasta 300 000 euros	7 %
De 300 000,01 a 500 000 euros	8 %
Más de 500 000 euros	9 %

A estos efectos, cada tipo se aplicará exclusivamente a la parte de base liquidable comprendida en su tramo, sumándose las cuotas parciales resultantes.»

Dos. Se modifica la rúbrica del artículo 32 bis, que pasa a ser la siguiente:

«Artículo 32 bis. Tipo de gravamen aplicable a la adquisición de vivienda habitual en zonas rurales de concejos en riesgo de despoblamiento, en crisis demográfica o demográficamente inestables, así como a la adquisición de vivienda habitual por jóvenes de hasta 35 años, personas con discapacidad, en los términos previstos en la normativa estatal reguladora del reconocimiento y calificación del grado de discapacidad, familias numerosas, familias monoparentales y mujeres víctimas de violencia de género.»

Verificable en http://www.jgpa.es/cve
CVE: BOJG12-A000000004301

Tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 32 bis, que queda redactado como sigue:

«1. Siempre que la vivienda constituya o vaya a constituir la vivienda habitual del adquirente, los tipos de gravamen aplicables a las segundas o ulteriores transmisiones de viviendas situadas en zonas rurales de concejos en riesgo de despoblamiento, en crisis demográfica o demográficamente inestables, así clasificados según lo dispuesto en el «Decreto 83/2025, de 23 de junio, por el que establece la zonificación demográfica y se regula el indicador sintético de estado demográfico del Principado de Asturias»; y a las adquisiciones de vivienda por jóvenes de hasta 35 años, personas con discapacidad, en los términos previstos en la normativa estatal reguladora del reconocimiento y calificación del grado de discapacidad, familias numerosas, familias monoparentales y mujeres víctimas de violencia de género, serán los siguientes, aplicados de forma marginal por tramos:

Tramo de base liquidable	Tipo aplicable
Hasta 150 000 euros	0 %
Más de 150 000 euros	6 %

A estos efectos, cada tipo se aplicará exclusivamente a la parte de base liquidable comprendida en su tramo, sumándose las cuotas parciales resultantes.»

Artículo 18. *Modificación del Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre, en materia del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (modalidad documentos notariales).*

Uno. Se modifica el artículo 34, que queda redactado como sigue:

«Artículo 34. Tipo de gravamen general aplicable a los documentos notariales.

Con carácter general se aplicará el tipo del 1 % a las primeras copias de escrituras y actas notariales sujetas como documentos notariales.»

Dos. Se añade un artículo 34 ter, con la siguiente redacción:

«Artículo 34 ter. Tipo de gravamen reducido aplicable a la adquisición de vivienda habitual en zonas rurales de concejos en riesgo de despoblamiento, en crisis demográfica o demográficamente inestables, así como a la adquisición de vivienda habitual por jóvenes de hasta 35 años, personas con discapacidad, en los términos previstos en la normativa estatal reguladora del reconocimiento y calificación del grado de discapacidad, familias numerosas, familias monoparentales y mujeres víctimas de violencia de género.

1. Siempre que la vivienda constituya o vaya a constituir la vivienda habitual del adquirente, se aplicará el tipo del 0,5 % a las primeras copias de escrituras y actas notariales sujetas a la cuota gradual de documentos notariales que tengan por objeto viviendas situadas en zonas rurales de concejos en riesgo de despoblamiento, en crisis demográfica o demográficamente inestables, así clasificados según lo dispuesto en el «Decreto 83/2025, de 23 de junio, por el que establece la zonificación demográfica y se regula el indicador sintético de estado demográfico del Principado de Asturias»; y a las adquisiciones de vivienda por jóvenes de hasta 35 años, personas con discapacidad, en los términos previstos en la normativa estatal reguladora del reconocimiento y calificación del grado de discapacidad, familias numerosas, familias monoparentales y mujeres víctimas de violencia de género. Lo dispuesto en este artículo no será aplicable a los supuestos a que se refiere el artículo 34 bis.»

TÍTULO VIII
Avales públicos para el acceso a la vivienda

Artículo 19. *Programa autonómico de avales para el acceso a la vivienda.*

1. El Principado de Asturias podrá establecer programas de aval público destinados a facilitar el acceso a la financiación hipotecaria para la adquisición de la primera vivienda habitual por personas que, siendo solventes, no dispongan del ahorro previo suficiente para la entrada inicial exigida por las entidades financieras. Todo ello, con sujeción al límite anual fijado por la Ley de Presupuestos del Principado de Asturias y a la autorización del órgano competente en materia económico-presupuestaria, en los términos que determine el Consejo de Gobierno.

Verificable en http://www.jgpa.es/cve
CVE: BOJG12-A000000004301

2. Los programas se dirigirán prioritariamente a personas de hasta 35 años, familias numerosas o monoparentales, personas con discapacidad y mujeres víctimas de violencia de género, así como a adquisiciones de vivienda ubicada en concejos en riesgo de despoblación, en los términos que se determinen reglamentariamente.

3. La cobertura del aval podrá alcanzar exclusivamente el tramo del préstamo que exceda del ochenta por ciento del menor entre el valor de tasación y el precio de compraventa; en todo caso, hasta un importe máximo equivalente al veinte por ciento del citado valor.

4. Los programas se articularán mediante convenios con entidades financieras adheridas y, en su caso, a través del instrumento financiero o fondo que se determine por la consejería competente, de conformidad con la legislación presupuestaria y de hacienda pública aplicable.

5. La cobertura del aval se extinguirá cuando el capital pendiente del préstamo no supere el ochenta por ciento del menor de los valores de tasación o precio, o, en todo caso, transcurridos diez años desde la formalización del préstamo, lo que antes ocurra. A estos efectos, el menor entre el valor de tasación y el precio de compraventa será el vigente en la fecha de formalización del préstamo.

6. En caso de impago y ejecución, las cantidades recuperadas se aplicarán, en primer lugar, a la parte del crédito no garantizada por el Principado de Asturias y, a continuación, al reembolso de las cantidades satisfechas por este en virtud de la garantía, hasta el límite de la cobertura. El eventual remanente corresponderá al deudor conforme a la legislación hipotecaria. El Principado de Asturias quedará subrogado de pleno derecho en los derechos del acreedor por las cantidades que hubiera satisfecho.

7. Los programas serán compatibles con otras ayudas públicas para la adquisición de vivienda, sin que, en ningún caso, la suma de financiación y ayudas pueda exceder del cien por ciento del precio de adquisición de la vivienda.

8. Reglamentariamente se determinarán las condiciones de acceso, los criterios de prioridad, los procedimientos de adhesión de entidades financieras y el régimen de control, seguimiento y evaluación de los programas, así como la dotación presupuestaria anual correspondiente.

Disposición adicional primera. *Coordinación con el registro público autonómico de demandantes de vivienda protegida.*

1. A efectos de adjudicación y acceso a las viviendas protegidas reguladas por esta ley —incluida la venta, el arrendamiento y el arrendamiento con opción de compra, así como las promociones ejecutadas al amparo de autorizaciones de uso alternativo o compatible— será exigible, cuando proceda, la previa inscripción de las personas interesadas en el registro público autonómico de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias, de conformidad con su normativa reguladora, sin perjuicio del régimen específico aplicable a las viviendas de titularidad del Principado de Asturias previsto en su normativa propia.

2. No podrá exigirse la inscripción en registros o listados distintos del registro público autonómico para participar en procesos de adjudicación de vivienda protegida. Las entidades locales colaborarán mediante convenios en la verificación de datos, la atención y la instrucción de los procedimientos, interoperando con el registro autonómico.

3. En el plazo máximo de doce meses desde la entrada en vigor de esta ley, la consejería competente en materia de vivienda aprobará las normas de interoperabilidad con las entidades locales y con otros sistemas públicos, así como los criterios de publicidad y transparencia de los procesos, garantizando en todo caso el cumplimiento de la normativa de protección de datos personales.

Disposición adicional segunda. *Neutralidad organizativa y medios disponibles.*

1. La ejecución de las medidas de carácter organizativo, informativo y procedimental previstas en esta ley —incluidas, entre otras, la bolsa pública de suelo, el registro autonómico de contratos de arrendamiento de vivienda y depósito de fianzas, el sistema público de seguimiento y la coordinación con el registro público autonómico de demandantes de vivienda protegida— se realizará con los medios personales y materiales existentes en la Administración del Principado de Asturias, sin creación de nuevos órganos, entidades, consorcios u observatorios ni estructuras administrativas permanentes adicionales.

Verificable en http://www.jgpa.es/cve
CVE: BOJG12-A000000004301

2. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la utilización de herramientas informáticas, acuerdos de interoperabilidad y convenios de colaboración con entidades locales u otras Administraciones públicas, que se atenderán con cargo a los créditos disponibles, conforme a la normativa aplicable.

3. Esta disposición no obsta a las actuaciones que, conforme a esta ley, requieran dotación presupuestaria específica —en particular, el programa de avales—, que se financiarán según lo previsto en la Ley de Presupuestos Generales del Principado de Asturias y demás normativa presupuestaria aplicable.

Disposición adicional tercera. *Régimen general de vivienda protegida.*

El régimen de duración del período de protección, descalificación, segundas o posteriores transmisiones, formalización, control e inspección de las viviendas protegidas será el establecido por la normativa autonómica de vivienda protegida y su normativa de desarrollo, o la que la sustituya. Esta ley no los modifica.

Disposición adicional cuarta. *Sistema público de seguimiento de la vivienda protegida.*

1. Objeto. Se establece un sistema público de seguimiento, de carácter digital, para controlar la calificación, ejecución, adjudicación y puesta en uso de las viviendas protegidas promovidas al amparo de esta ley y de la normativa autonómica vigente, sin creación de nuevos órganos u observatorios.

2. Obligación de información. Los promotores de iniciativa pública o privada, las entidades locales y los entes del sector público autonómico estarán obligados a remitir a la consejería competente la información necesaria para el seguimiento, en los formatos y plazos que se determinen reglamentariamente, con criterios de necesidad y proporcionalidad.

3. Transparencia. La consejería publicará información de seguimiento en formato agregado, en los términos que se determinen reglamentariamente, sin publicación de datos personales y de modo que no permita la identificación directa ni indirecta de personas físicas. El desarrollo reglamentario fijará la periodicidad, los indicadores, los umbrales mínimos de difusión y las reglas de supresión o agrupación.

4. Protección de datos. El tratamiento de datos personales necesario para la alimentación del sistema se ampara en el interés público y se realizará de conformidad con la normativa de protección de datos vigente, aplicando las medidas técnicas y organizativas adecuadas que se determinen reglamentariamente y garantizando los derechos de las personas interesadas.

Disposición adicional quinta. *Garantías procedimentales y control.*

Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 5, 6 y 7, las autorizaciones a que se refieren dichos preceptos se tramitarán mediante acto administrativo expreso y motivado, con sujeción a la normativa urbanística y sectorial aplicable. En el expediente constarán los informes técnicos y jurídicos preceptivos y se dará publicidad al mismo, al menos, mediante su publicación en la sede electrónica del órgano competente, sin perjuicio de los trámites de información pública o audiencia que procedan conforme a la legislación vigente. En todo caso, deberá acreditarse el respeto a las determinaciones de ordenación estructural, estándares urbanísticos y, en su caso, a la evaluación ambiental que resulte exigible.

Disposición transitoria primera. *Expedientes en tramitación.*

1. Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley se tramitarán y resolverán conforme a la normativa vigente en la fecha de su iniciación.

2. No obstante, desde la entrada en vigor de esta ley, las personas interesadas podrán solicitar su aplicación a los trámites y actos pendientes de dictar, siempre que resulte compatible con el estado del procedimiento, no se lesionen derechos de terceros y sin efectos retroactivos ni afectación de actos firmes o situaciones jurídicas consolidadas.

Disposición transitoria segunda. *Precios y coeficientes en tanto se aprueba el desarrollo.*

El precio básico, así como los coeficientes correctores y la clasificación territorial por grupos municipales previstos en esta ley, se aplicarán a las calificaciones y visados que se soliciten tras su

Verificable en http://www.jgpa.es/cve
CVE: BOJG12-A000000004301

entrada en vigor. Las promociones ya calificadas mantendrán su régimen económico vigente, sin perjuicio de la opción del promotor por el nuevo régimen cuando no se perjudiquen derechos de terceros ni contratos vigentes.

Disposición transitoria tercera. *Aplicación temporal de las medidas tributarias.*

Las modificaciones del título VII serán de aplicación a los hechos imponibles devengados a partir del 1 de enero de 2027.

Disposición transitoria cuarta. *Entrada en funcionamiento de la bolsa pública de suelo y del registro de contratos de arrendamiento y depósito de fianzas.*

1. La bolsa pública de suelo prevista en el artículo 3 será operativa a partir de la fecha que se declare mediante resolución de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, que se publicará en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* y, en todo caso, dentro del plazo máximo de nueve meses desde la entrada en vigor de esta ley.

2. La obligación de depósito de la fianza y de comunicación de los datos al registro prevista en el artículo 4 será exigible a los contratos de arrendamiento de vivienda que se celebren a partir de la fecha de entrada en funcionamiento del registro que se determine mediante resolución de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda y que se publicará en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* y, en todo caso, dentro del plazo máximo de nueve meses desde la entrada en vigor de esta ley.

3. Los contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad a la entrada en funcionamiento del registro no quedarán sujetos a la obligación de depósito, salvo que el arrendador por voluntad propia quiera consignar la fianza.

4. La consejería competente podrá fijar, mediante resolución, un calendario escalonado para la incorporación de entidades colaboradoras y para la adaptación de procedimientos electrónicos, dentro del plazo indicado.

Disposición transitoria quinta. *Entrada en funcionamiento del programa de fomento del alquiler con garantía.*

La entrada en funcionamiento del programa previsto en el artículo 13 se declarará mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, que se publicará en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias.*

Disposición transitoria sexta. *Entrada en funcionamiento del programa de avales.*

La efectividad del régimen de avales previsto en el artículo 19 se producirá a partir de la orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda que apruebe sus bases reguladoras y se publique en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*. Los avales solo serán aplicables a operaciones formalizadas con posterioridad a dicha fecha.

Disposición final primera. *Habilitación reglamentaria.*

Se habilita al Consejo de Gobierno y a las consejerías competentes, en el ámbito de sus respectivas materias, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de esta ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, sin perjuicio de la aplicación temporal prevista en la disposición transitoria tercera para las medidas tributarias.

Palacio de la Junta General, 20 de febrero de 2026. Álvaro Queipo Somoano, portavoz.

Lo que se publica. P. D. El letrado mayor.

Verificable en http://www.jgpa.es/cve
CVE: BOJG12-A000000004301