

**I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA**

Diputación Foral de Álava

**DEPARTAMENTO DE EQUILIBRIO TERRITORIAL
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO****Decreto Foral 12/2026, de 31 de marzo, del Consejo de Gobierno Foral. Aprobar las bases generales de subvenciones dirigidas a entidades locales del Territorio Histórico de Álava para la adquisición y rehabilitación de viviendas con destino a alquiler social y/o protegido y emancipación juvenil**

El incremento de los precios de la vivienda durante los últimos años se debe fundamentalmente a un mayor crecimiento porcentual de la demanda sobre el aumento de la oferta en el mercado. Ello, tanto en el mercado de alquiler como en el de compra de vivienda. Este mayor índice de precios dificulta el acceso a la vivienda a una parte de la población, entre ella sectores como la juventud y aquellos con una menor renta y capacidad de ahorro. Es por tanto un fenómeno que afecta de manera asimétrica a la sociedad.

Según el último estudio demoscópico realizado por la Diputación Foral de Álava en diciembre de 2025, la vivienda es la principal preocupación de la ciudadanía alavesa. Esta percepción, además del componente subjetivo inherente a cualquier estudio sociológico, tiene su fundamento en el alza de los precios del mercado de la vivienda.

Una de las principales justificaciones de la intervención pública en materia de vivienda es la realización de políticas anticíclicas de precios. Para ello, resulta fundamental la generación de un stock de vivienda pública significativo tanto en régimen de propiedad (por ejemplo, de un derecho de superficie) como, sobre todo, en régimen de alquiler (tanto de vivienda como de alojamientos dotacionales). Esta última opción resulta más eficaz para lograr un mantenimiento de los precios en contextos inflacionistas del mercado de vivienda por tener un periodo de rotación más bajo.

De esta manera, las presentes subvenciones tratan de incrementar la oferta de vivienda en los pequeños y medianos municipios de Álava mediante la adquisición, rehabilitación y posterior destino a alquiler social y/o protegido. Desde el punto de vista económico, entre las medidas que tienen un mayor impacto positivo sobre la accesibilidad a la vivienda se encuentra el alquiler público, ya que como se ha dicho, aumenta la oferta incrementando la cantidad de vivienda disponible y reduciendo el precio del alquiler.

La normativa que se aprueba responde al principio de proporcionalidad, ya que contiene la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos perseguidos. Se cumple, igualmente, con el principio de seguridad jurídica, habida cuenta que de esta forma se establece un marco normativo que regula el procedimiento para la concesión de este tipo de subvenciones.

Así mismo, para la redacción de este programa se ha tenido en cuenta el marco normativo contenido en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres y en el Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres.

En la elaboración del presente decreto foral se han tenido en cuenta los principios de calidad normativa y buena regulación, de conformidad con el artículo 3.2 del Decreto Foral 6/2023, de 28 de febrero, que aprueba el procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general de la Diputación Foral de Álava.

Dispone el artículo 24.5 de la Norma Foral 10/2023, de 15 de marzo, de Gobierno, Organización y Régimen Jurídico de la Diputación Foral de Álava, que es atribución de los y las diputadas forales proponer al Consejo de Gobierno Foral la aprobación decretos forales relativos a las materias atribuidas a su departamento.

En su virtud, a propuesta de la diputada de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio, y previa deliberación del Consejo de Gobierno Foral, en sesión celebrada en el día de la fecha,

DISPONGO

Primero. Aprobar las bases reguladoras generales de las subvenciones de la dirección de Equilibrio Territorial destinadas a entidades locales para la adquisición y rehabilitación de viviendas con destino a alquiler social y/o protegido y emancipación juvenil.

Las citadas bases reguladoras figuran como anexo a este decreto foral.

Segundo. Que el presente decreto foral sea publicado en el BOTA.

Disposición Final. Este decreto foral entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el BOTA.

Vitoria-Gasteiz, 31 de marzo de 2026

Diputado General

RAMIRO GONZÁLEZ VICENTE

Diputada Foral de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio

LAURA PÉREZ BORINAGA

Director de Equilibrio Territorial

JAVIER GARCÍA GORBEÑA

ANEXO

Bases reguladoras generales de las subvenciones de la dirección de Equilibrio Territorial destinadas a entidades locales para la adquisición y rehabilitación de viviendas con destino a alquiler social y/o protegido y emancipación juvenil

1. Objeto

La subvención tiene por objeto la financiación a entidades locales de la compra y rehabilitación de viviendas u otros inmuebles con la finalidad de destinarlos a vivienda en régimen de alquiler social y/o protegido y emancipación juvenil.

2. Líneas de subvención

La convocatoria anual determinará las líneas de subvención, cuyo objeto será la adquisición y la rehabilitación de viviendas y/o alojamientos dotacionales.

El destino, tanto de la compra como de la rehabilitación de los inmuebles, una vez rehabilitados, deberá ser el alquiler social y/ protegido y la emancipación juvenil, según la definición de cada convocatoria.

El alquiler deberá realizarse en todo caso con intermediación pública.

3. Actuaciones subvencionables

Se considerarán subvencionables y, por tanto, podrán ser objeto de financiación con cargo a las sucesivas convocatorias con los coeficientes que se determinen en cada convocatoria:

En el caso de la compra de inmuebles:

- a) La adquisición de viviendas u otros inmuebles cuyo uso final sea uno de los amparables según las presentes bases.
- b) Los gastos notariales y de inscripción en el registro, incluidos los de segregación y agrupación.

Para el resto de las líneas que se definan en cada convocatoria anual:

- a) Los honorarios técnicos relacionados con las actuaciones previas a la ejecución de los proyectos de rehabilitación, que incluyen, entre otros, redacción de proyectos y estudios geotécnicos y arqueológicos.
- b) La ejecución material de la rehabilitación, incluyendo actuaciones de urbanización.
- c) La dirección técnica de la ejecución del proyecto y la coordinación de seguridad y salud, así como la gestión de residuos.

Serán subvencionables todas aquellas actividades de rehabilitación que se clasifiquen en las siguientes tipologías:

1. Intervenciones que contemplen la rehabilitación integral conservadora en viviendas:
 - a) Obras de adecuación estructural y/o rehabilitación de fachadas y cubiertas.
 - b) Obras interiores de adecuación de habitabilidad y/o acabados.
2. Intervenciones que contemplen la rehabilitación o reforma parcial de las viviendas:
 - a) Obras de adecuación estructural y/o rehabilitación de fachadas y cubiertas.
 - b) Obras interiores de adecuación de habitabilidad y/o acabados.

En todo caso para la rehabilitación, las entidades beneficiarias deberán ser propietarias o titulares de derechos de uso o disfrute sobre las viviendas o inmuebles a rehabilitar, y en todo caso las actuaciones de rehabilitación deberán cumplir la legislación urbanística vigente.

La convocatoria anual concretará las condiciones que deben cumplir las obras amparables.

4. Inversiones y gastos subvencionables y condiciones adicionales

1. Únicamente se consideran gastos subvencionables aquellos que de manera indubitada respondan a la naturaleza de la actividad subvencionada y resulten estrictamente necesarios, y el IVA, en el caso de no ser recuperable por parte de la entidad local beneficiaria.

2. Las subvenciones objeto de las presentes bases serán compatibles con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera administraciones o entes públicos o privados, estatales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

3. El importe de la subvención en ningún caso podrá ser de tal cuantía que, aisladamente o en concurrencia con otras subvenciones u otros ingresos, supere el coste de la actividad.

4. Las entidades beneficiarias deberán realizar cuantos trámites y obtener cuantas autorizaciones sean precisas para la correcta y total ejecución de las actuaciones subvencionadas, todo ello tanto desde el inicio de los trabajos como hasta la recepción definitiva de los mismos.

5. Cumplimiento de normativa en materia de igualdad

De acuerdo con el artículo 3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres, los principios generales que deben regir y orientar la actuación de los poderes públicos vascos en materia de igualdad de mujeres y hombres son

los siguientes: la igualdad de trato; la igualdad de oportunidades; el respeto a la diversidad y a la diferencia; la integración de la perspectiva de género; la acción positiva; la eliminación de roles y estereotipos en función del sexo; la representación equilibrada y la coordinación y colaboración.

También en el artículo 50 de la misma ley se recoge que se deben arbitrar los medios necesarios para garantizar que las políticas y programas en materia de medio ambiente, ordenación del territorio, urbanismo, vivienda, transporte y medio rural integren la perspectiva de género, considerando, entre otras, cuestiones relativas a la seguridad de las personas, a facilitar la realización del trabajo doméstico y de cuidado de las personas y la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, así como a fomentar una mayor participación de las mujeres en el diseño y ejecución de las citadas políticas y programas.

Además, de acuerdo con el artículo 31.1 de la Ley Orgánica 3/2007 para la igualdad efectiva de mujeres y hombres referido a políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda, se establece que las políticas y planes de las administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

Cuando se celebren contratos administrativos para la ejecución de la actividad subvencionada, será de aplicación el artículo 22 del Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres. Consecuentemente, se contemplará, como condición de ejecución del contrato, la obligación de la empresa adjudicataria de aplicar, al realizar la prestación, medidas tendentes a promover la igualdad de hombres y mujeres; todo ello con sujeción a la legislación de contratos y siempre que el órgano competente haya establecido que se trata de un tipo o característica de contratación a la que le corresponde aplicar tal medida.

6. Cumplimiento de normativa en materia de uso del euskera

Así mismo, de acuerdo con la Ley 10/1982, de 24 de noviembre, básica de normalización y uso del euskera, las entidades locales deberán garantizar el tratamiento y uso adecuados de ambas lenguas oficiales siempre que el órgano competente considere que el objeto del contrato así lo requiere.

7. Recursos económicos

Las correspondientes convocatorias fijarán la cuantía total máxima destinada a las subvenciones convocadas mediante las presentes bases, así como las partidas presupuestarias a las que se imputen en los presupuestos vigentes en cada momento de la Diputación Foral de Álava.

8. Entidades beneficiarias

Podrán ser objeto de subvención las acciones que se lleven a cabo por ayuntamientos de menos de 20.000 habitantes y los concejos de esos municipios.

No podrán tener la condición de entidades beneficiarias aquellas que hayan sido sancionadas por las infracciones a que se refiere el título IV de la Ley 38/2003 general de subvenciones, de 17 de noviembre, al igual que las que incurran en los supuestos contemplados en Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres, y en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

9. Procedimiento de concesión de las subvenciones. Cuantificación de las mismas

La concesión de las subvenciones se realizará en régimen de concurrencia competitiva.

Los proyectos de rehabilitación serán valorados por los servicios técnicos del Departamento de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio según los criterios de valoración contenidos en cada convocatoria.

El porcentaje máximo subvencionable se calculará sobre el coste total de la actividad de rehabilitación. Se entenderá como coste de la actividad el presupuesto base de licitación más el porcentaje de IVA que no sea objeto de recuperación por parte del beneficiario.

Se entenderá que las entidades locales beneficiarias aceptan los términos de la subvención, siempre que en el plazo de 10 días hábiles desde la notificación de la resolución no renuncien por escrito a la misma.

Las solicitudes no atendidas por agotamiento de la dotación quedarán en bolsa en el orden de su puntuación, y obtendrán subvención en el caso de que no se puedan aplicar los fondos inicialmente consignados por renuncias a las subvenciones originalmente otorgadas. Las renuncias deberán realizarse en el plazo máximo de dos meses desde la notificación de la concesión.

10. Criterios de concesión

Para las líneas a conceder en régimen de concurrencia competitiva, la convocatoria establecerá los correspondientes criterios, junto con sus ponderaciones y formas de cálculo atendiendo a lo establecido en el artículo 23 del Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres.

11. Pago, plazo y forma de justificación por parte de las entidades beneficiarias del cumplimiento de la finalidad para la que se concedió la subvención

El pago de las subvenciones se realizará, con carácter general, previa justificación del cumplimiento de la actividad para la que se concedió. No obstante, la convocatoria anual podrá prever la existencia de anticipos a justificar.

Para hacer efectivo el abono, se deberá aportar la documentación que se especifique en la convocatoria. El plazo máximo de presentación se establecerá en la correspondiente convocatoria.

La justificación contendrá, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Se entregará una memoria justificativa de la realización de las actuaciones, que incluya las partidas del presupuesto presentado en la solicitud como costes elegibles y realizados para llevar a cabo la inversión objeto de ayuda, comparándola con la ejecución real.
- b) Copia de, según el caso, certificaciones de obra, facturas o escrituras, y de sus correspondientes justificantes bancarios de pago.

12. Patrocinio

En todas aquellas publicaciones, folletos o publicidad en general que genere la actividad subvencionada, deberá hacerse mención expresa a la ayuda concedida por el Departamento de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Álava. Además, se asegurará un adecuado uso del lenguaje desde la perspectiva de género y se utilizarán los mensajes y canales adecuados para que la información llegue de forma equivalente a hombres y mujeres. Así mismo, la difusión y publicidad de la actividad subvencionada, cualquiera que sea su soporte (folletos, carteles, publicaciones...), deberá realizarse en ambas lenguas oficiales, y libre de estereotipos y roles sexistas.

13. Reintegro de la subvención

Procederá el reintegro de las cantidades percibidas en los casos establecidos en la Norma Foral 11/2016, de Subvenciones del Territorio Histórico de Álava y en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

El reintegro de las cantidades percibidas sobre la subvención aprobada tendrá la consideración de ingresos de derecho público y su cobro se realizará conforme a lo previsto en el título II, capítulo I, de la Norma Foral 3/2023, de 25 de enero, General Presupuestaria del Territorio Histórico de Álava.

Supuestos de incumplimiento:

- a. Incumplimiento de la obligación de justificación.
- b. Obtención de la subvención sin reunir las condiciones requeridas para ello.
- c. Incumplimiento de la finalidad para la que la subvención fue concedida.
- d. Incumplimiento de las condiciones impuestas a la entidad beneficiaria con motivo de la concesión de la subvención.
- e. Negativa u obstrucción a las actuaciones de control o comprobación.
- f. Percepción de subvenciones superiores al coste de la actividad a desarrollar. En este caso procederá el reintegro del exceso obtenido sobre el coste de la actividad, junto con los intereses de demora correspondientes.
- g. La existencia no declarada previamente de otras subvenciones con el mismo destino.

14. Comprobación

Por la persona titular del Departamento de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio se procederá a dictar las resoluciones que se estimen oportunas para el desarrollo de cada convocatoria a iniciativa de la unidad orgánica que tramita la subvención, pudiendo ejercer acciones que permitan exigir y comprobar la veracidad de los datos aportados por las entidades locales beneficiarias y el cumplimiento de lo regulado en las presentes bases.

Para ello, las entidades beneficiarias quedan comprometidos a facilitar cuantos datos y documentos tengan relación con las actividades desarrolladas por ellos y sean solicitados por el Departamento de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio. Igualmente deberán facilitar cuanta información pueda ser requerida por el Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, Tribunal de Cuentas u otros organismos competentes.

15. Graduación de los incumplimientos

Para la graduación de los incumplimientos se aplicará en todo caso el principio de proporcionalidad, teniendo en cuenta que:

- a) El incumplimiento del destino del inmueble conllevará el reintegro total de la ayuda.
- b) No se tendrán en cuenta los gastos realizados fuera del periodo de ejecución previsto en cada convocatoria, incluidas sus posibles prórrogas. No obstante, para el cálculo del importe final de subvención, una vez cumplido el objeto de la subvención, se aplicará el principio de proporcionalidad sobre el porcentaje de gasto efectivamente ejecutado dentro del periodo citado.
- c) La convocatoria fijará las reglas de graduación, en los casos en el incumplimiento producido se refiriera a un aspecto que fue evaluado dentro de los criterios de concesión.

Estos porcentajes se entienden sin perjuicio de los ajustes a realizar según la ejecución del presupuesto subvencionable ejecutado.

16. Responsabilidades

Las entidades locales beneficiarias asumen las responsabilidades que pudieran derivarse de la realización del programa y/o actividad, y a solicitar las autorizaciones que para su desarrollo sean exigidas por la legislación vigente.

17. Modificaciones

Toda alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la subvención y, en todo caso, la obtención concurrente de subvenciones o ayudas concedidas por cualquier entidad pública o privada dará lugar a la modificación de la resolución de concesión, así como al reintegro parcial de la misma. Una vez aprobada la subvención, cuando las circunstancias de hecho que motivaron su concesión puedan dar lugar a una modificación de dicha subvención, a propuesta razonada de su beneficiaria, la persona titular de Departamento de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio podrá modificar ésta mediante la correspondiente orden foral.

18. Interpretación

Cualquier duda que pudiera surgir en torno a la interpretación de estas bases será resuelta por el Departamento de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio de esta diputación.

19. Recursos

Las presentes bases y cuantos actos administrativos se deriven de ella, podrán ser impugnados en los casos y en la forma establecidos por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

20. Normativa aplicable

En lo no dispuesto en las presentes bases se regulará por la Norma Foral 11/2016, de Subvenciones del Territorio Histórico de Álava, la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, la Norma Foral 3/2023, de 25 de enero, General Presupuestaria del Territorio Histórico de Álava, la Norma Foral de ejecución presupuestaria que se encuentre vigente, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y demás normativa que le sea de aplicación.