INFORME DE LEGALIDAD SOBRE EL PROTOCOLO GENERAL DE ACTUACIÓN A SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN Y LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA O ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN DICHO MUNICIPIO

11/2026 IL – DDLCN
NBNC_PRO_8230/25_09

I. INTRODUCCIÓN

La Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura, del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana ha solicitado de la Dirección de Desarrollo Legislativo y Control Normativo la emisión del preceptivo informe de legalidad en relación con el borrador del Protocolo General de Actuación a suscribir entre el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi para la promoción de viviendas de protección pública o alojamientos dotacionales en dicho municipio.

Junto con la solicitud de informe obran en el expediente administrativo:

- La Propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno de toma de conocimiento del Protocolo.
- El proyecto de Protocolo General de Actuación.
- La memoria justificativa relativa al proyecto de Protocolo General de Actuación.
- Memoria justificativa de modificación en el borrador inicial del protocolo en lo referente a la Ordenanza del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
- El informe jurídico del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

Se emite el presente informe en virtud de lo dispuesto en el artículo 5.1.b) de la Ley 7/2016, de 2 de junio, de Ordenación del Servicio Jurídico del Gobierno Vasco, y en el artículo 13.2 del Decreto 144/2017, de 25 de abril, del Servicio Jurídico del Gobierno Vasco. En relación, ambos, con el artículo 7.1. i) del Decreto 18/2024, de 23 de junio, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos, y con el artículo el artículo 14.1.a) del Decreto

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la **sede electrónica** mediante el **localizador** indicado al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, **egoitza elektronikoan** egiaztagarria, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T7V7C-YJFC
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: https://euskadi.eus/lokalizatzailea / https://euskadi.eus/localizador
SINATZAILE / FIRMANTE: XABIER UNANUE ORTEGA | 2026/02/11 12:08:37
SINATZAILE / FIRMANTE: MIREN ESTIBALIZ ALBIZUA MADARIAGA | 2026/02/11 12:57:58

317/2024, de 29 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Gobernanza, Administración Digital y Autogobierno.

II. ANTECEDENTES

El informe jurídico remitido por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana parte de la competencia exclusiva en materia de vivienda, atribuida a la Comunidad Autónoma de Euskadi en el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía para el País Vasco, así como de las disposiciones contenidas en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, en su artículo 10[1], y en referencia a la colaboración que deriva de su artículo 1, (corresponde a los poderes públicos promover las medidas oportunas para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco).

El ejercicio concreto de estas funciones en lo relativo a vivienda, suelo y urbanización afectos a vivienda, corresponde al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, de acuerdo con el artículo 13.1. d) del Decreto 18/2024, de 23 de junio, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos.

A su vez, estas funciones son recogidas en el artículo 1 d) del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, que las atribuye en su artículo 13 a la Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura.

Tanto el informe jurídico como la Memoria justificativa remitidos por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana citan también la competencia del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián en la materia, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, que recoge las competencias propias de los municipios, en sus párrafos 1.7) (*planificación, programación y gestión de viviendas*) y 1.9) (*ordenación, gestión, ejecución y disciplina en materia urbanística*).

La Memoria remitida por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana hace referencia, además de a los principios rectores de la política de vivienda en

[1] Artículo 10. De las competencias en materia de vivienda.
1. *El Gobierno Vasco, los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial, a través de sus órganos correspondientes, ostentarán competencias y responsabilidades en materia de vivienda en los términos de la presente ley, así como de la normativa que les resulte de aplicación.*
2. Corresponden a los ayuntamientos las competencias de ordenación, promoción, gestión, adjudicación y control de los alojamientos dotacionales de su titularidad, así como de las viviendas, locales y anejos de régimen tasado municipal, ya sean de nueva construcción o derivados de planes específicos de rehabilitación y regeneración urbana.
3. En los términos también previstos en esta ley, corresponden igualmente a los ayuntamientos las facultades y potestades de intervención pública en materia de inspección, adopción de medidas provisionales e intervención para garantizar el uso adecuado de las edificaciones, así como de incidencia en el mercado de la vivienda, y el ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda.
4. Las entidades locales de carácter territorial que por su dimensión o falta de recursos tengan dificultad en el ejercicio, por sí o asociadas, de sus competencias en materia de vivienda podrán encomendar o delegar el citado ejercicio en el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o en la diputación correspondiente, de acuerdo con lo prevenido en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Euskadi contenidos en el artículo 2 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, a:

- el Eje I del Programa de Gobierno de la XIII legislatura (2024-2028),[2] donde en su punto 3, Vivienda, el compromiso 21 se refiere a promover la rehabilitación, la regeneración urbana y la innovación en vivienda, mejorando la accesibilidad, la eficiencia energética y la construcción sostenible.

-el Eje 1 del Plan Director de Vivienda 2025-2027[3], que en la Estrategia 1.1, contempla la promoción de la vivienda de protección pública en todas sus tipologías y los alojamientos dotacionales.

En relación con el seguimiento del Protocolo, el artículo 6.1.c) del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, atribuye a las direcciones dentro de su ámbito competencial "*Negociar, elaborar y tramitar los convenios, protocolos generales y otros instrumentos de cooperación con otras administraciones y demás personas públicas o privadas en las materias propias de la Dirección, así como responsabilizarse de su ejecución, seguimiento y evaluación*". Y su artículo 3.2 d) atribuye al Consejero o Consejera del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana *autorizar los convenios y protocolos generales, en materias propias del departamento*, *que se encuentren excluidos de la previa autorización por el Consejo de Gobierno, así como la suscripción de los mismos*.

El proyecto de protocolo entre las dos administraciones objeto del presente informe viene a establecer las bases y declaraciones de intenciones de las partes, para fijar unos principios y criterios de actuación que puedan servir para planificar, promover e intervenir conjuntamente en el futuro desarrollo y ejecución de una actuación pública de promoción de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales en régimen de arrendamiento protegido en la ciudad de Donostia-San Sebastián, cuya concreción específica se llevará a cabo mediante la futura suscripción entre las partes, de convenios de colaboración específicos para cada uno de los ámbitos y/o sub-ámbitos identificados.

De acuerdo con el artículo 13.2 del Decreto 144/2017, de 25 de abril, del Servicio Jurídico del Gobierno Vasco, procede la emisión del informe de legalidad.

III. LEGALIDAD

1.Objeto del Protocolo

El Protocolo a suscribir entre la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi (Departamento de Vivienda y Agenda Urbana) y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián tiene por objeto (cláusula primera), establecer un marco

[2] Programa de Gobierno 2024-2028 XIII Legislatura, página 39.

[3] https://www.euskadi.eus/gobierno-vasco/-/plan-director-2025-2027/

general de colaboración para posibilitar la promoción y desarrollo de una importante actuación de promoción de viviendas de protección pública o alojamientos dotacionales por parte de la Administración de la CAPV, en la ciudad de Donostia-San Sebastián.

Indica asimismo que las estipulaciones que recoge describen los principios generales y las intenciones de actuación acordadas entre las partes cuya concreción específica se llevará a cabo mediante la futura suscripción entre las partes de convenios de colaboración específicos para cada uno de los ámbitos o sub-ámbitos identificados en el Expositivo Cuarto o, en su caso, en relación con otros ámbitos que pudieran acordarse en el futuro.

En principio, la legalidad de su objeto está en que:

> -siguiendo los principios rectores de la política de vivienda establecidos en el artículo 2 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (entre los que se encuentran el de colaboración y coordinación de todos los poderes públicos, y el de planificación y programación de las políticas públicas de vivienda y alojamientos dotacionales),
>
> - se trata de dar cumplimiento a las funciones atribuidas en el artículo 13.1 d) del Decreto 18/2024 (creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos), y en el artículo 1 d) y el artículo 13 del Decreto 411/2024, (estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana), relativas a vivienda, suelo y urbanización afectos a vivienda,
>
> -así como materializar el Eje I del Programa de Gobierno de la XIII legislatura (2024-2028), punto 3, Vivienda, compromiso 21 (promover la rehabilitación, la regeneración urbana y la innovación en vivienda, mejorando la accesibilidad, la eficiencia energética y la construcción sostenible) y el Eje 1 del Plan Director de Vivienda 2025-2027, Estrategia 1.1, (promoción de la vivienda de protección pública en todas sus tipologías y los alojamientos dotacionales).

2.- Naturaleza jurídica del Protocolo.

El informe jurídico del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana analiza la naturaleza del Protocolo considerando que concurre esta figura de acuerdo con:

- la definición del artículo 47 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público:

> *"No tienen la consideración de convenios, los Protocolos Generales de Actuación o instrumentos similares que comporten meras declaraciones de intención de contenido general o que expresen la voluntad de las Administraciones y partes suscriptoras para actuar con un objetivo común, siempre que no supongan la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigibles*

- El artículo 33 de la ley ey 3/2022, de 12 de mayo, del Sector Público Vasco:

> "*3. Los convenios que se limiten a establecer pautas de orientación sobre la actuación de cada administración pública en cuestiones de interés común o a fijar el marco general y la metodología para el desarrollo de la cooperación en un área de interrelación competencial o en un asunto de mutuo interés se denominarán protocolos generales*"

- La doctrina constitucional (Sentencia 44/1986, de 17 de abril), indicando que sólo cabe hablar tanto de convenio como de acuerdo de cooperación, cuando el acuerdo que se pretende suscribir genere relaciones jurídicas de contenido obligacional, exigibles entre las partes y que se excluyen, por ejemplo, las declaraciones sin contenido vinculante o las meramente programáticas, que se corresponden con los denominados protocolos generales.

Asimismo, el artículo 54.2 del Decreto 144/2017, de 25 de abril, del Servicio Jurídico del Gobierno Vasco, que establece lo siguiente:

"*2. – En todo caso, no tienen la consideración de Convenios los Protocolos Generales de Actuación o instrumentos similares que comportan meras declaraciones de intención de contenido general o que expresen la voluntad de las Administraciones y partes suscriptoras para actuar con un objetivo común, siempre que no supongan la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigible*s."

Teniendo en cuenta que lo que diferencia al Protocolo del Convenio es que el Protocolo contiene declaraciones de intenciones sin contenido jurídico o normativo, a juicio de esta parte, esta condición parece cumplirse tal y como se expresa en la cláusula tercera, que establece, en relación a sus efectos, que su suscripción no supone la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigibles para cada una de las partes, materializándose dicha formalización en cada uno de los convenios de colaboración que se suscriban en el futuro respecto a cada una de las promociones de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales.

Se debe recordar que los futuros convenios de colaboración a suscribir deberán ajustarse en su naturaleza a la definición del artículo 47 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, no pudiendo tener por objeto prestaciones propias de los contratos, y su contenido deberá ser conforme con el artículo 33.4 de la Ley 3/2022, de 12 de mayo, del Sector Público Vasco.

No obstante, en el análisis de las estipulaciones se observan algunas determinaciones con cierto contenido jurídico o normativo, cuya matización se estima necesaria.

3. Competencia

Las partes intervinientes cuentan con la competencia y la capacidad para suscribir el instrumento previsto, de acuerdo con el artículo 62 párrafo 2 del

Decreto 144/2017, de 25 de abril, del Servicio Jurídico del Gobierno Vasco, que establece que:

> *“ 2.– Los Protocolos Generales y los Convenios con particulares o entidades constituidas bajo forma privada de personificación podrán ser firmados por los órganos de los departamentos a los que las normas de estructura orgánica y funcional les atribuyan dicha facultad o la competencia en la materia objeto del convenio.”*

Además del ámbito competencial de cada Administración interviniente, ya mencionado en los puntos precedentes, se observa en el proyecto, tal y como menciona el informe jurídico del Departamento promotor, que en su primera identificación de las partes no hay cita de las normas sobre la capacidad de los intervinientes para firmarlo, ni en el caso del alcalde del Ayuntamiento-de San Sebastián, ni en el caso del consejero de de Vivienda y Agenda Urbana de la Comunidad Autónoma del País Vasco, (no se indica la norma de su nombramiento, ni se precisan las atribuciones que tiene conferidas en el artículo 3.2.d) del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana).

4. Contenido

En principio, se observa que el protocolo debería introducir las denominaciones oficiales de las partes.

El proyecto de Protocolo General de Actuación contiene una **parte expositiva** con seis puntos:

-el primero, recoge los principios rectores de la política de vivienda en Euskadi del artículo 2 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

-el segundo, hace referencia al Eje 1 del Plan Director de Vivienda 2025-2027, Estrategia 1.1, (promoción de la vivienda de protección pública en todas sus tipologías y los alojamientos dotacionales).

-el tercero refiere las normas que atribuyen las competencias del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián en materia de vivienda y materia urbanística, así como su voluntad de colaborar con el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco.

-el cuarto recoge unos cuadros con identificación de una serie de ámbitos o subámbitos urbanísticos en la ciudad en los que está previsto que el Ayuntamiento pueda disponer, en el futuro inmediato, de parcelas aptas para el desarrollo de viviendas de protección pública o alojamientos dotacionales, tomando como base las previsiones urbanísticas del PGOU vigente en el número máximo de unidades y las viviendas libres previstas.

-el quinto prevé establecer una serie de principios y criterios que sirvan de base para posibilitar, en el futuro, la promoción de dichas viviendas y alojamientos dotacionales en régimen de arrendamiento protegido, recogiendo la intención del Ayuntamiento de ceder gratuitamente a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, parcelas susceptibles de albergarlos, manifestando la Administración autonómica su disposición a su aceptación, de acuerdo con los artículos 117 y 118 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y el artículo 24 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco.

-el sexto indica que se formaliza el protocolo para la adecuada instrumentación de los respectivos intereses, aportaciones y voluntades de colaboración encaminados a la consecución de los objetivos perseguidos.

El proyecto de Protocolo contiene además **siete estipulaciones**:

La estipulación Primera contiene su objeto, siendo éste establecer un marco general de colaboración entre el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana de la Administración General de la CAE y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, para posibilitar la promoción y desarrollo de una importante actuación de promoción de viviendas de protección pública o alojamientos dotacionales por parte de la Administración de la CAE, en la ciudad de Donostia-San Sebastián.

Indica que las estipulaciones describen los principios generales y las intenciones de actuación acordadas entre las partes, y remite su concreción específica a la futura suscripción entre las partes de convenios de colaboración específicos para cada uno de los ámbitos o sub-ámbitos identificados en el Expositivo Cuarto o, en su caso, en relación con otros ámbitos que pudieran acordarse en el futuro.

La estipulación Segunda contiene las Bases y Principios del Protocolo, referidos en concreto a las bases y criterios a negociar y acordar entre las partes en los futuros Convenios de Colaboración, que son:

-la intención del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián de transmitir, en el futuro, de manera gratuita y en documento público, a la administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, el pleno dominio de las parcelas edificables en los ámbitos enumerados en el Expositivo Cuarto u, otros ámbitos que pudiera acordarse en un futuro.

-se establece, como condición de las cesiones, que la finalidad y destino de las transmisiones de las parcelas es para la construcción de viviendas de protección pública o alojamientos dotacionales previstos por el planeamiento en cada uno de los ámbitos o subámbitos urbanísticos, y su destino a arrendamiento permanente.

Se manifiesta la intención de que, si las parcelas cedidas no son destinadas a los fines previstos en el presente protocolo, los convenios específicos que se suscriban en desarrollo del protocolo establecerán los plazos y condiciones aplicables para la posible reversión de dichas

parcelas al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, en función de las circunstancias concurrentes y conforme a lo prevenido en el art. 111 del RD 1.372/1986, del 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

No se considera necesario incluir como declaración o intención (forma de transmisión de manera gratuita y en documento público, cesión condicionada y reversión) lo que ya está regulado en la norma legal[4].

- se manifiesta la voluntad de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi de promover, ejecutar y gestionar las viviendas de protección pública o alojamientos dotacionales en las parcelas indicadas, en régimen de alquiler bajo la modalidad de arrendamiento permanente, en el marco de los convenios de colaboración que se suscriban; y la de que serán por su cuenta, además de todos los gastos inherentes a la promoción (Proyectos, licencias, obras etc…), los gastos notariales, registrales e impuestos generados por la transmisión de las fincas.

Se debe señalar que, si la intención de promover, ejecutar y gestionar se va a detallar en los convenios de colaboración que se suscriban, precisamente la parte relativa a los gastos a asumir excede de la declaración de intenciones y responde a una materia concreta a desarrollar mediante convenio, teniendo en cuanta también las normas que resulten aplicables.

Asimismo, no se considera como declaración de intenciones o bases el punto 2.3) (concreción en el oportuno convenio de colaboración de cada ámbito de actuación, de condiciones concretas de transmisión de las parcelas, asunción previo análisis de las cargas de urbanización, equilibrio financiero), porque fijan un contenido concreto que va a estar definido legalmente por las normas locales y urbanísticas.

-contiene una declaración de voluntad de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi para impulsar la construcción efectiva en las parcelas que le sean puestas a disposición por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, con un objetivo de inicio de su ejecución en el

[4] El artículo 110 del RD 1.372/1986, del 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que regula la cesión gratuita, en su apartado 2 establece que *la cesión de solares al Organismo competente de promoción de la vivienda para construir viviendas de protección oficial revestirá, normalmente, la forma de permuta de los terrenos por número equivalente de aquellos que hubieren de edificarse y, cuando esto no fuere posible, la cesión gratuita no precisará el cumplimiento del requisito d) del párrafo precedente (informe del interventor).*
El artículo 111 del RD 1.372/1986 establece que:
1. Si los bienes cedidos no fuesen destinados al uso dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión o dejasen de serlo posteriormente se considerará resuelta la cesión y revertirán aquéllos a la Corporación local, la cual tendrá derecho a percibir de la Entidad beneficiaria, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos experimentados por los bienes cedidos.
2. Si en el acuerdo de cesión no se estipula otra cosa, se entenderá que los fines para los cuales se hubieran otorgado deberán cumplirse en el plazo máximo de cinco años, debiendo mantenerse su destino durante los treinta años siguientes.
3. Los bienes cedidos revertirán, en su caso, al Patrimonio de la Entidad cedente con todas sus pertenencias y accesiones.

menor plazo posible desde la formalización de la cesión siempre que la situación urbanística de las parcelas lo permita. A su vez, recoge la disposición del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para tramitar, con la mayor urgencia y diligencia posible, la concesión de las autorizaciones administrativas de los proyectos de obras de edificación que resulten precisas.

Este punto también precisa el contenido de los convenios específicos que se suscriban en su desarrollo (plazos máximos para el inicio de las obras, mecanismos para garantizar la existencia de recursos presupuestarios suficientes, supeditada a la existencia previa de las oportunas consignaciones presupuestarias y a las disponibilidades de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera). Igualmente se debe señalar que excede de lo que son las intenciones o bases, ya que son circunstancias que se determinan legalmente en las normas de contenido económico y presupuestario como previas para cualquier actuación de la Administración General.

> -Se recoge la intención por parte Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián de:
> - aplicar la bonificación del 95% en el impuesto de Instalaciones, Construcciones y Obras (ICIO) a la promoción de las viviendas y alojamientos dotacionales señaladas en el Protocolo, además de la aplicación a exención de tasas relativas a la prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas que ya está prevista en su normativa local vigente,
> - su voluntad de no exigir al Departamento de Vivienda y Agenda urbana del Gobierno Vasco, dada su condición de administración pública, la prestación de ninguna garantía financiera como fianzas o avales de competencia municipal que le pudieran resultar exigibles, especialmente en lo que se refiere a la gestión de residuos o la restitución de bienes muebles o inmuebles de titularidad municipal.

No se considera necesario incluir una exposición relativa a la tramitación de las modificaciones del ICIO y a su aprobación definitiva, ya que a la entrada en vigor del Protocolo la norma modificada está ya vigente[5].

---

[5] Boletin Oficial de Gipuzkoa, nº236 de 10 de diciembre de 2025: *Aprobación definitiva de las Ordenanzas fiscales de 2026* , Acuerdos a regir desde el 1 de enero de 2026: ICIO art.7: Artículo 7. *Bonificaciones: (...).2 d) Bonificación del 95% para licencias de obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal.Corresponderá dicha declaración al Pleno de la Corporación y se acordará previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.Para que una obra pueda someterse a la declaración de especial interés o utilidad municipal, debe cumplir conjuntamente los siguientes requisitos:*
— Su objeto sea la construcción de: a. Viviendas de protección pública. b. Alojamientos dotacionales.
— Sean calificados con destino a arrendamiento protegido, y con compromiso de destinarlo a tal fin durante un plazo mínimo de 50 años.

La exención de la garantía financiera en la gestión de residuos está regulada[6], por lo que procedería eliminar su mmención.Y, en cuanto a la restitución de bienes de titularidad local, se considera más adecuado una remisión genérica a las normas reguladoras del RD 1.372/1986, del 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que en principio prevé las garantías para concesiones y no para cesión (donde prevé la devolución del valor de los detrimentos) o permuta.

- las partes manifiestan su voluntad de que, en la futura adjudicación, se respeten las condiciones y requisitos de acceso establecidos en la normativa vigente en materia de vivienda, enumerando algunos de ellos.

-y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi manifiesta su voluntad de que, en los convenios específicos que se suscriban, se incluya que las personas adjudicatarias acrediten además, a la fecha que se tome como referencia, una antigüedad mínima de empadronamiento en el municipio de Donostia-San Sebastián de tres años ininterrumpidamente o de cinco años completos de los últimos diez.

Se debe señalar que el cumplimiento de las normas legales en la adjudicación es un mandato legal, por lo que no debería incluirse como declaración de voluntad.

De igual manera, el artículo 32.5 [7]de la ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, permite que las bases para la adjudicación establezcan requisitos de empadronamiento, por lo que se considera que sería más adecuado, dentro de una declaración de intenciones, no definir el requisito propiamente, sino remitir a su definición en el convenio correspondiente.

- la Comunidad Autónoma de Euskadi manifiesta su voluntad de que, en el momento de formalizar cada convenio de colaboración, la promoción de alguna o algunas de las parcelas pueda ser asumida por Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. (VISESA), o la entidad a la que se encomiende la misma acorde a derecho, preservando la titularidad pública del suelo y su destino a vivienda protegida de alquiler, en el régimen que corresponda, incluyendo el que pudiese definirse para alquiler asequible, en el marco de un contrato programa o encomienda formalizada a tal efecto por la propia Administración.

Se considera que no corresponde a una declaración de intenciones establecer la figura por la que se ejecuten las actuaciones, teniendo en cuenta que el

[6] artículo 2 del Real Decreto 208/2022, de 22 de marzo, sobre las garantías financieras en materia de residuos, excluye de su ámbito de aplicación las actividades desarrolladas por las administraciones públicas

[7] artículo 32.5.Ley 3/2015: Las bases para la adjudicación de las viviendas de protección pública podrán incluir como requisito de admisión el empadronamiento previo y con una antigüedad determinada, siempre con respeto a los derechos individuales y a las necesidades derivadas de la cohesión social y territorial, así como de la movilidad geográfica, amparados por la presente norma legal. Las mencionadas bases podrán igualmente prever que el citado requisito de empadronamiento pueda ser suplido por la disposición de un contrato de trabajo, de una antigüedad y duración que también se contemple, con puesto de trabajo ya en el propio municipio o en su área funcional

Protocolo establece que será a través de convenios como se articulen sus intenciones o bases.

En general, para todos los puntos de esta estipulación segunda, a fin de ajustarse a lo que es la declaración de intenciones y bases, resultaría más adecuado, y en consonancia con la estipulación tercera del protocolo, mantener únicamente la declaración general en cada apartado, acompañada de la remisión genérica a la futura determinación del detalle mediante la suscripción de convenios de colaboración para su materialización, con una indicación relativa a que los convenios se ajustarán a la conformidad de las actuaciones con las normas que resulten aplicables.

La estipulación Tercera se refiere a los efectos del protocolo, indicando que no supone la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigibles para cada una de las partes, materializándose dicha formalización en cada uno de los convenios de colaboración que se suscriban en el futuro.

La estipulación Cuarta prevé una Comisión Mixta de seguimiento, formada por tres representantes de cada una de las firmantes, correspondiendo las funciones de Secretaría de la Comisión a la Gerencia de la Entidad Pública Empresarial de Vivienda/Donostiako Etxegintza.

Se constituye esta Comisión Mixta de seguimiento para el seguimiento y proposición de las actuaciones específicas para el desarrollo del protocolo, y para la observancia de la ejecución de las previsiones y compromisos, proposición de medidas para su cumplimiento, concreción, la resolución de las cuestiones interpretativas, su modificación o resolución, y para los conflictos o interferencias y en general, incluyendo todas aquellas cuestiones incidentales que puedan surgir.

Prevé la adopción de acuerdos por mayoría absolut, y que se reunirá, con carácter ordinario y mínimo, de forma anual o a requerimiento de cualquiera de las partes.

Se indica que, en las cuestiones no planteadas en el protocolo, se regirá en su funcionamiento por lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Se debe observar que se ha constituido un órgano con integrantes en número par, pero no se precisa la forma de dirimir los empates cuando no se alcance la mayoría establecida.

Por otra parte, no hay mención a las intenciones sobre la función de seguimiento de los futuros convenios de colaboración que puedan darse.

La estipulación Quinta refiere la naturaleza administrativa del protocolo y la intervención de la jurisdicción contencioso-administrativa para las cuestiones suscitadas, agotada la vía de la Comisión de seguimiento.

No se considera correcta la mención al artículo 6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que se refiere a la no sujección a la ley de convenios y encomiendas de gestión, cuando nos encontramos ante un Protocolo, figura diferente, en la que precisamente por la ausencia de contenido normativo tampoco cabe la remisión a la citada norma para cuestiones interpretativas.

La estipulación Sexta establece una vigencia de ocho años a contar desde su firma, pudiendo acordarse en cualquier momento anterior a su finalización unánimemente su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

La estipulación Séptima prevé la revisión en cualquier momento a requerimiento de alguna de las partes y, su modificación, por acuerdo unánime mediante la suscripción de adenda.

Tal y como señala el Informe jurídico remitido por el Departamento de Vivienda y Agenda urbana, no se observan disposiciones sobre el régimen de renuncia y resolución, contenido exigido en el artículo 56.2. del Decreto 144/2017, de 25 de abril, del Servicio Jurídico del Gobierno Vasco.,

5. Tramitación

El análisis realizado sobre la necesaria tramitación en el informe jurídico del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana se refiere, adecuadamente, al procedimiento para la elaboración y la tramitación del proyecto de Protocolo, correspondiendo al Gobierno Vasco conocer de la suscripción de los Protocolos Generales, de conformidad con lo establecido en el artículo 55.3 del Decreto 144/2017, de 25 de abril, del Servicio Jurídico del Gobierno Vasco.

Conforme al artículo 57.2 del citado Decreto 144/2017, los Protocolos Generales y Convenios que deban informarse al Consejo de Gobierno, requerirán únicamente la remisión al Consejo del texto definitivo negociado y suscrito.

Asimismo, de acuerdo en el artículo 63.1 d) del mismo Decreto 144/2017, estos podrán ser firmados una vez se haya completado su tramitación e informado a Consejo de Gobierno, con la excepción del párrafo 2 del citado artículo 63 que dispone que:

"Excepcionalmente, por razones de urgencia debidamente motivada, los Convenios y Protocolos Generales podrán ser firmados sin la autorización o conocimiento previo del Gobierno Vasco, cuando su entrada en vigor se condicione, en el propio articulado, a la ratificación posterior por el Gobierno o a que el propio Gobierno no exprese su rechazo al Convenio o Protocolo en la misma sesión en que le sea comunicado".

Todo ello, sin perjuicio del Informe de control económico-fiscal de la Oficina de Control Económico de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.1 a) 1 del Decreto Legislativo 2/2017, de 19 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Control Económico y Contabilidad de la Comunidad

Autónoma de Euskadi, en cuanto a la fiscalización previa de las propuestas de acuerdo de contenido económico directo o indirecto cuya autorización y aprobación competa al Consejo de Gobierno o cuyo conocimiento le corresponda.

IV. CONCLUSIONES

Por todo lo expuesto, a juicio de quien suscribe, tomando en consideración las observaciones contenidas en el cuerpo del informe, se informa favorablemente el Proyecto de Protocolo General de Actuación, ya que se adecua al ordenamiento jurídico.

Este es el informe que emito y que someto a cualquier otro mejor fundado en derecho.