

Ley de Protección pública al Derecho constitucional a la Vivienda

PREÁMBULO

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

CAPÍTULO II. Derecho de los ciudadanos al arrendamiento de viviendas con protección pública

CAPÍTULO III. Derecho de los ciudadanos a adquirir en propiedad viviendas con protección pública

CAPÍTULO IV. Promoción de viviendas con protección pública

CAPÍTULO V. Suelo para viviendas con protección pública

CAPÍTULO VI. Relaciones Institucionales

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN FINAL

PREÁMBULO.

La Constitución Española, en su artículo 47, dispone que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y dictar las normas precisas para hacer efectivo este esencial derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general. Este mandato imperativo constitucional impone al Estado el deber de garantizar a todos los ciudadanos el acceso a una vivienda digna y adecuada, en una ciudad más habitable y en un territorio más equilibrado.

El derecho constitucional de todos los españoles a la salud ha sido garantizado universalmente por el Estado creando un Sistema Público de Salud y construyendo una completa red de centros sanitarios públicos que integra todos los niveles asistenciales, desde el más primario hasta el más especializado y avanzado científicamente, niveles estos últimos en que los centros públicos constituyen la referencia en materia de calidad asistencial, investigación y desarrollo. El derecho constitucional de todos los españoles a la educación ha sido garantizado universalmente por el Estado creando un Sistema Público de Educación y construyendo una completa red de centros de enseñanza públicos que integra todos los niveles educativos, desde el más primario hasta el de enseñanza superior y más avanzado científicamente, niveles estos últimos en que los centros públicos también constituyen la referencia en materia de calidad educativa, investigación y desarrollo.

El derecho constitucional de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada, con mucho más fundamento al constituir la vivienda uno de los bienes de necesidad más básica cuya carencia destruye la dignidad humana y aún la vida misma, debe igualmente ser garantizado universalmente por el Estado creando un Sistema Público de Vivienda y construyendo y manteniendo un Parque Residencial de viviendas con protección pública de titularidad pública destinadas al arrendamiento y, subsidiariamente, a la venta, suficiente para atender la demanda de todos los ciudadanos que soliciten viviendas en arrendamiento o en compra en su entorno habitual de residencia y cumplan las condiciones generales de acceso establecidas en esta Ley.

Las viviendas con protección pública contribuirán decisivamente a mejorar la calidad de vida de todos los ciudadanos, y su construcción ofrecerá a los promotores, públicos o privados, una alternativa real, con rentabilidad justa y absoluta seguridad de

su inversión, a la actual y muy peligrosa situación de promoción única de viviendas de precios inaccesibles destinadas a una cada vez más difícil venta libre, o a refugio de inversiones especulativas de alto riesgo expuestas continuamente a sufrir graves crisis y drásticos desplomes de su valor. El promotor de viviendas con protección pública dispondrá de suelo económico según está previsto en el Capítulo V de esta Ley, de financiación preferencial de la cuantía total de su inversión y la venta de las viviendas que promueva estará garantizada por el Estado.

Por último, esta histórica Ley, cuya vocación última es garantizar eficazmente a todos los españoles una vida verdaderamente digna al garantizar su esencial derecho constitucional a disfrutar de una vivienda, se basa en la concertación y cooperación institucional entre todas las Administraciones Públicas y con todos los agentes sociales y económicos.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de la Ley.

La presente Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho constitucional de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y dar cumplimiento al mandato dirigido a los poderes públicos de promover las condiciones necesarias, dictar las normas precisas para hacer efectivo este esencial derecho, y regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, creando la figura de la vivienda con protección pública, en régimen único y general, y garantizando a todos los ciudadanos su derecho a arrendar o adquirir en compra una de tales viviendas, de promoción pública o privada, necesariamente construidas en su entorno habitual de residencia.

Artículo 2. Viviendas con protección pública.

1. Las viviendas con protección pública serán así calificadas o declaradas, en régimen único y general, por los órganos competentes de las Administraciones Públicas. Podrán ser de promoción pública o privada, se destinarán al arrendamiento o a la venta y constituirán la residencia habitual y permanente de sus ciudadanos propietarios o arrendatarios.

2. Las Administraciones Públicas deberán construir y mantener un Parque Residencial de viviendas con protección pública de titularidad pública suficiente para atender la demanda de todos los ciudadanos que soliciten estas viviendas en arrendamiento o en compra en su entorno habitual de residencia, e incurrirán en responsabilidad civil en caso de incumplimiento de este deber imperativo establecido por la presente Ley.

Artículo 3. Derecho de los ciudadanos a arrendar o adquirir en compra las viviendas con protección pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a arrendar o adquirir en compra las viviendas con protección pública salvo en el supuesto de que sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda, libre o con protección pública. Tienen derecho preferente todos los ciudadanos que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.

Artículo 4. Duración del régimen de protección de las viviendas con protección pública.

Las viviendas con protección pública tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a un período de 30 años, contado desde su calificación definitiva.

Artículo 5. Limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas con protección pública. Derechos de tanteo y retracto.

1. Los compradores de viviendas acogidas a esta Ley no podrán transmitir las «ínter

vivos» ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo mínimo de diez años desde la fecha de la formalización de la adquisición, salvo por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, o cuando concurren otros motivos justificados y medie autorización de las Administraciones Públicas competentes.

2. La venta y adjudicación, las segundas o ulteriores transmisiones, o la cesión del uso de las viviendas con protección pública habrá de efectuarse a demandantes inscritos en el Registro Público de Demandantes.

3. Las limitaciones a la facultad de disponer establecidas en este artículo se harán constar expresamente en las Escrituras Públicas de compraventa, de adjudicación o de declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad por medio de nota marginal.

4. Las Administraciones Públicas competentes establecerán sobre las viviendas calificadas o declaradas con protección pública, con destino a su venta, derechos de tanteo y de retracto a favor de:

a) Dichas Administraciones u otras entidades públicas designadas por éstas.

b) Los demandantes de viviendas con protección pública inscritos en el Registro Público de Demandantes.

Artículo 6. Financiación de las viviendas con protección pública.

Adoptará las modalidades siguientes:

a) Financiación directa, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, en el marco de los Planes Estatales de Vivienda, y a los Presupuestos de todas las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, de la construcción y mantenimiento del Parque Residencial de viviendas con protección pública de titularidad pública destinadas al arrendamiento y, subsidiariamente, a la venta, necesario para atender la demanda de todos los ciudadanos que soliciten viviendas en arrendamiento o en compra y cumplan las condiciones generales de acceso establecidas en esta Ley, gestionándose según lo acordado en los convenios de colaboración suscritos entre las Administraciones públicas competentes.

b) Préstamos convenidos a los ciudadanos compradores y a los promotores, concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y las referidas entidades, en cuantía máxima igual al 100 por 100 del precio fijado en la Escritura Pública de compraventa y plazo de amortización de veinticinco años, sin que pueda aplicarse comisiones ni exigirse garantías o imponerse cargas, hipotecarias o de otra naturaleza, a los ciudadanos compradores salvo las establecidas en esta Ley.

CAPÍTULO II. Derecho de los ciudadanos al arrendamiento de viviendas con protección pública.

Artículo 7. Condiciones del arrendamiento de viviendas con protección pública.

1. Tendrán derecho a arrendar una vivienda con protección pública todos los ciudadanos que no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda, libre o con protección pública. Tendrán derecho preferente todos los ciudadanos cuyos ingresos netos individuales no excedan de 5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, o se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.

2. La superficie máxima computable para las viviendas será de 35 metros cuadrados de superficie útil para un sólo ciudadano solicitante, de 50 metros cuadrados para dos ciudadanos solicitantes, de 70 metros cuadrados para tres ciudadanos solicitantes, de 100 metros cuadrados para cuatro ciudadanos solicitantes, y de 150 metros cuadrados

para más de cuatro ciudadanos solicitantes, más el garaje y trastero en todos los casos. Las familias que prevean un incremento del número de sus miembros podrán solicitar una vivienda con superficie adecuada a sus previsiones.

3. Los ciudadanos que hayan arrendado una vivienda con protección pública durante 30 años sin interrupción, una vez cumplido dicho plazo tendrán derecho a la adjudicación automática en propiedad de la vivienda sin otro coste que los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad, a título de adquisición en compra de la vivienda por medio de su arrendamiento financiero.

4. Todo ciudadano que haya solicitado una vivienda con protección pública en arrendamiento, y no se le hubiera adjudicado en un plazo máximo de 24 meses contado desde su solicitud, tendrá derecho a requerir de la Administración pública a la que hubiere solicitado la vivienda el pago íntegro de la renta de una vivienda análoga a la solicitada, arrendada en el mercado libre, hasta la adjudicación definitiva.

Artículo 8. Rentas máximas de las viviendas con protección pública destinadas a arrendamiento.

Las rentas máximas anuales de las viviendas con protección pública destinadas a arrendamiento serán:

a) La renta anual máxima inicial en las viviendas con protección pública en arrendamiento, a 10 años, será el 5,5 por 100 de los precios máximos legales totales en venta de referencia.

b) La renta anual máxima inicial en las viviendas con protección pública en arrendamiento, a 30 años, será el 3,5 por 100 de los precios máximos legales totales en venta de referencia.

2. La renta inicial aplicada podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

Artículo 9. Exención del pago de la renta de las viviendas con protección pública.

Tendrán derecho a la exención del pago de la renta de las viviendas con protección pública todos los ciudadanos cuyos ingresos no excedan de 1 vez el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, y no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda libre o con protección pública.

CAPÍTULO III. Derecho de los ciudadanos a adquirir en propiedad viviendas con protección pública.

Artículo 10. Condiciones de la adquisición en propiedad de viviendas con protección pública.

1. Tendrán derecho a adquirir en propiedad una vivienda con protección pública todos los ciudadanos que no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda, libre o con protección pública. Tendrán derecho preferente todos los ciudadanos cuyos ingresos netos individuales no excedan de 5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

2. La superficie máxima computable para las viviendas será de 35 metros cuadrados de superficie útil para un sólo ciudadano solicitante, de 50 metros cuadrados para dos ciudadanos solicitantes, de 70 metros cuadrados para tres ciudadanos solicitantes, de 100 metros cuadrados para cuatro ciudadanos solicitantes, y de 150 metros cuadrados para más de cuatro ciudadanos solicitantes, más el garaje y trastero en todos los casos. Las familias que prevean un incremento del número de sus miembros podrán solicitar una vivienda con superficie adecuada a sus previsiones.

3. Todo ciudadano que haya solicitado una vivienda con protección pública en compra,

y no se le hubiera adjudicado en un plazo máximo de 24 meses contado desde su solicitud, tendrá derecho a requerir de la Administración pública a la que hubiere solicitado la vivienda el pago íntegro de la renta de una vivienda análoga a la solicitada, arrendada en el mercado libre, hasta la adjudicación definitiva.

Artículo 11. Precios máximos de las viviendas con protección pública destinadas a venta. Determinación del Precio Básico Nacional. Ámbitos territoriales de precio máximo superior.

1. El Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, determinará anualmente la cuantía del Precio Básico Nacional, en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas con protección pública. El Acuerdo será publicado en el «Boletín Oficial del Estado».

2. A partir del Precio Básico Nacional el Ministerio de Vivienda podrá declarar ámbitos territoriales de precio máximo superior, a propuesta de las Administraciones Públicas competentes. No podrá incrementarse el precio máximo de venta de las viviendas acogidas a esta Ley en más de un 50 por 100 del Precio Básico Nacional.

3. El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y ulteriores transmisiones, de las viviendas con protección pública será fijado por las Administraciones Públicas competentes, con un límite de hasta 2 veces el precio de venta inicial de la vivienda, una vez actualizado aplicando la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

4. En la venta de las viviendas con protección pública no podrá exigirse el adelanto de ninguna cantidad en concepto de entrada ni por ningún otro concepto, siendo su medio de pago únicamente el establecido para la amortización del préstamo convenido al ciudadano comprador.

5. Los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad relativos a todos los actos o negocios jurídicos necesarios para las transmisiones o adjudicaciones de las viviendas con protección pública, así como los relativos a los préstamos convenidos y sus subrogaciones, correspondientes a dichas viviendas, tendrán la reducción establecida en la legislación vigente.

Artículo 12. Préstamos convenidos a ciudadanos compradores.

1. Los ciudadanos compradores podrán obtener préstamos convenidos directamente o por subrogación en el pago del préstamo convenido al promotor. En ambos casos, la cuantía máxima computable del préstamo será igual al 100 por 100 del precio fijado en la Escritura Pública de compraventa, de adjudicación o de declaración de obra nueva, cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio. Los préstamos convenidos serán concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito con el Ministerio de Vivienda convenios de colaboración, y no se podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto en relación con dichos préstamos convenidos.

2. El tipo de interés efectivo anual inicial será acordado por el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, y su cuantía será la resultante de aplicar un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito, elaborado por el Banco de España. Anualmente se revisará dicho tipo de interés efectivo inicial, aplicando el mismo procedimiento.

3. El préstamo tendrá un plazo de amortización de veinticinco años y podrá ser objeto de amortización parcial o total previamente al plazo indicado, a instancia del prestatario. Las cuotas que se paguen a la entidad de crédito serán iguales y constantes a lo largo de la vida del préstamo.

4. En el caso de que exista préstamo al promotor la adquisición de la vivienda, mediante el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública de compraventa o adjudicación, interrumpe el período de carencia y determina el inicio del período de amortización. Con el otorgamiento de la Escritura Pública, el comprador o adjudicatario deberá satisfacer a partir de ese momento la amortización del principal e intereses del préstamo convenido al promotor. A tal efecto, se remitirá copia simple de dicho documento a la entidad financiera, cuyos gastos correrán a cuenta del promotor.

5. No podrá exigirse la constitución de garantía hipotecaria, ni imponerse ninguna otra carga o servidumbre personal o financiera al ciudadano comprador. Los préstamos serán garantizados con aval público y condición resolutoria del contrato de compraventa de la vivienda estableciendo la transmisión automática del dominio y de las responsabilidades contractuales a las Administraciones públicas competentes en el supuesto de impago de las cuotas del préstamo por el ciudadano comprador.

CAPÍTULO IV. Promoción de viviendas con protección pública

Artículo 13. Promoción pública de viviendas con protección pública.

1. Las Administraciones públicas deberán construir y mantener un parque residencial de viviendas con protección pública de titularidad pública y destinadas al arrendamiento suficiente para atender la demanda de todos los ciudadanos que soliciten viviendas en arrendamiento y cumplan las condiciones generales de acceso establecidas en esta Ley.

2. Asimismo las Administraciones públicas deberán construir todas las viviendas con protección pública destinadas a la venta necesarias para atender la demanda de todos aquellos ciudadanos que soliciten viviendas en compra y cumplan las condiciones generales de acceso establecidas en esta Ley, si resultara insuficiente la oferta de viviendas con protección pública destinadas a la venta de promoción privada.

3. Las Administraciones públicas podrán obtener todo el suelo que requieran según se refiere en el capítulo V de esta Ley.

4. La construcción y mantenimiento del parque residencial de viviendas con protección pública de titularidad pública destinadas al arrendamiento y, subsidiariamente, a la venta será financiada con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, en el marco de los Planes Estatales de Vivienda, y a los Presupuestos de todas las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, y se le otorgará prioridad en consideración al carácter de bien absolutamente necesario para una vida digna que posee la vivienda propia para los ciudadanos.

Artículo 14. Promoción privada de viviendas con protección pública.

Los promotores de viviendas con protección pública destinadas a la venta podrán obtener todo el suelo que requieran según se refiere en el capítulo V de esta Ley, y préstamos convenidos.

Artículo 15. Préstamos convenidos a promotores.

1. Los promotores de viviendas con protección pública destinadas a la venta podrán obtener préstamos convenidos. La cuantía máxima del préstamo será del 100 por 100 del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación o declaración provisional de vivienda con protección pública. Los préstamos convenidos serán concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito con el Ministerio de Vivienda convenios de colaboración y no se podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto

en relación con dichos préstamos convenidos.

2. El tipo de interés efectivo anual inicial será acordado por el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, y su cuantía será la resultante de aplicar un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito, elaborado por el Banco de España. Anualmente se revisará dicho tipo de interés efectivo inicial, aplicando el mismo procedimiento.

3. El préstamo tendrá un plazo de amortización de veinticinco años, con un período de carencia cuya duración será de tres años desde la formalización del préstamo. El período de carencia finalizará, dando inicio al período de amortización, en los supuestos de venta y adjudicación, en la fecha de otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública, y en los supuestos de promoción individual para uso propio, en la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de declaración de obra nueva.

4. Las disposiciones de los préstamos podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestadora en función de la ejecución de la inversión, de la evolución de la venta o de las adjudicaciones de las viviendas. La falta de disposiciones del préstamo, sin causa justificada, podrá determinar la resolución del contrato con la devolución anticipada de las cantidades dispuestas en su caso.

Artículo 16. Programa de mejoras de la calidad y de la sostenibilidad de la edificación y de Impulso a experiencias innovadoras.

1. El Ministerio de Vivienda subvencionará a los promotores de viviendas con protección pública las mejoras en la calidad y en el grado de sostenibilidad de la edificación que incorporen en las viviendas cuando excedan de los mínimos obligatorios y establecerá convenios de colaboración con las Administraciones Públicas competentes y agentes sociales para la financiación de la urbanización y ejecución de promociones de viviendas con protección pública que introduzcan experiencias innovadoras en diseño, tecnología de la edificación y sostenibilidad.

2. El Ministerio de Vivienda subvencionará la creación de Poblaciones de nueva planta que repueblen el territorio despoblado y la constitución de Comunidades de propiedad comunitaria y carácter ecológico o intencional atendiendo a criterios de servicio público y a su función social, y facilitará gratuitamente el suelo público que necesiten. Los promotores de estas experiencias sociales innovadoras tendrán la consideración y los derechos reconocidos en esta Ley a los promotores privados de viviendas con protección pública.

CAPÍTULO V. Suelo para viviendas con protección pública.

Artículo 17. Suelo destinado a la construcción de viviendas con protección pública.

1. La Constitución Española, en su artículo 47, dispone que debe regularse la utilización del suelo de acuerdo con el interés general. El cumplimiento del mandato constitucional de hacer efectivo el esencial derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada constituye la finalidad prioritaria de la presente Ley. Y sólo la disponibilidad de suelo en cantidad suficiente y a un coste reducido hará posible construir todas las viviendas con protección pública necesarias.

2. Con esta finalidad el suelo de los centros urbanos históricos y de todo su perímetro contiguo de crecimiento natural, estará afectado con carácter prioritario al deber urbanístico de construir todas las viviendas con protección pública que hayan solicitado los ciudadanos en arrendamiento o en compra, en su entorno habitual de residencia, vinculándose la calificación urbanística del suelo, las figuras de protección y los

planeamientos generales de ordenación urbana, los usos actualmente existentes o la titularidad del dominio, público o privado, al cumplimiento prioritario de ese deber urbanístico. No se autorizarán ni ejecutarán actuaciones urbanísticas que signifiquen el alejamiento de los ciudadanos de su entorno habitual de residencia, ocasionando su desarraigo y segregación, si existiere suelo no edificado en las áreas prioritarias señaladas, que deberá edificarse removiendo todos los obstáculos que hayan impedido su edificación, .

3. En el suelo así disponible, los promotores, públicos o privados, podrán por iniciativa propia, delimitar y definir Áreas urbanísticas destinadas íntegramente a la construcción de viviendas con protección pública, que serán incorporadas directamente y sin modificaciones bajo la forma de planeamiento de desarrollo por las Administraciones Públicas competentes. Estas Áreas urbanísticas, cuyo suelo será siempre recalificado a urbano desde cualquier situación previa, estarán caracterizadas específicamente por un volumen de edificabilidad para uso residencial con protección pública resultado de aplicar el coeficiente 6x1 a la superficie del área y un precio básico de venta del suelo, expresado en euros por metro cuadrado de superficie edificable, equivalente al 20% del Precio Básico Nacional de venta de las viviendas con protección pública, ponderado territorialmente, siendo el resto de características las generales del planeamiento urbano. Si el suelo en estas Áreas fuera de propiedad pública deberá obligatoriamente ser edificado por un promotor público o adjudicado en venta a un promotor privado en el precio básico de venta del suelo. Si el suelo fuera de propiedad privada y el propietario no se aviniere a la venta en el precio básico de venta del suelo, será objeto de expropiación forzosa vía procedimiento urgente.

4. Los promotores de viviendas de venta libre, en todo el suelo calificado de urbano y en todos los centros históricos de las ciudades sin excepción alguna, podrán incrementar hasta un 40% la edificabilidad máxima autorizada por el planeamiento vigente en sus parcelas, si destinan dicho incremento íntegramente a la construcción de viviendas con protección pública que coexistirán con las viviendas de venta libre en la misma parcela o edificación. El propietario del suelo aplicará el precio básico de venta del suelo al incremento de edificabilidad obtenido.

Artículo 18. Requisitos para acceder al suelo destinado a la construcción de viviendas con protección pública.

1. El promotor, público o privado, deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de dos años a partir de la conformidad del Ministerio de Vivienda, la construcción de viviendas con protección pública.

b) Adjuntar una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto, en la que se especificará la edificabilidad residencial, el número de viviendas con protección pública a construir, su tipología y su precio de venta, la programación temporal pormenorizada de la urbanización y edificación, el desarrollo financiero de la operación, y los criterios de sostenibilidad que se aplicarán a la urbanización y edificación.

2. Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la afectación del suelo obtenido por el promotor, público o privado, a la finalidad exclusiva de construcción de viviendas con protección pública.

Artículo 19. Operadores públicos de suelo.

Las Administraciones Públicas competentes deberán constituir operadores públicos de suelo que ejecutarán los siguientes cometidos:

- a) La promoción de suelo para uso residencial.
- b) La adquisición, por cualquier título, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.
- c) La ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones en materia de viviendas con protección pública que le encomienden las Administraciones competentes.

CAPÍTULO VI. Relaciones Institucionales.

Artículo 20. Convenios de colaboración con las Administraciones Públicas y entidades de crédito.

El Ministerio de Vivienda podrá establecer convenios de colaboración con las Administraciones Públicas de ámbito territorial autonómico o local y con las entidades de crédito públicas y privadas al objeto de garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley.

Artículo 21. Registro público de Viviendas con protección pública.

El Ministerio de Vivienda establecerá un Registro público de Viviendas con protección pública, en el que se incluirán los promotores públicos y privados de las viviendas con protección pública y una relación pormenorizada de todas las viviendas con protección pública existentes, expresiva de su situación, superficie, características y régimen de titularidad, arrendamiento o propiedad.

Artículo 22. Registro público de Demandantes de Viviendas con protección pública.

El Ministerio de Vivienda establecerá un Registro público de Demandantes de viviendas con protección pública, en el que se inscribirán todos los ciudadanos que soliciten viviendas con protección pública en arrendamiento o en compra. Las viviendas sólo podrán adjudicarse a los inscritos en este Registro.

Artículo 23. Ventanilla Única de Vivienda.

El Ministerio de Vivienda, en colaboración con todas las Administraciones Públicas de ámbito territorial autonómico o local, implantará la Ventanilla Única de Vivienda para la información y gestión de todas las actuaciones referentes a las viviendas con protección pública, y para la constitución y mantenimiento del Registro público de Viviendas con protección pública y del Registro público de Demandantes.

Artículo 24. Comisiones de Seguimiento y Consejo del Plan Estatal de Vivienda.

La Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo, las Comisiones Bilaterales y Multilaterales de Seguimiento de los Planes Estatales de Vivienda, integradas por el Ministerio de Vivienda y las Consejerías competentes en materia de vivienda de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y el Consejo del Plan de Vivienda, integrado por el Ministerio de Vivienda y representantes de las Administraciones Públicas, de los principales agentes económicos y sociales y del Consejo de Consumidores y Usuarios, deberán adoptar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Única. Quedan derogados cuantos preceptos legales se opongan o sean incompatibles con lo previsto en la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL.

Única. Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».