

## **INFORME DE NECESIDAD DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS DE SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

Desde la entrada en vigor del Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia (DOE número 149, de 2 de agosto), el régimen jurídico de la vivienda protegida en Extremadura no ha experimentado cambios, siendo necesario acometer una modificación normativa que permita acomodar aquel régimen a la vigente realidad social y económica, que ha sufrido una profunda transformación, y las evidentes necesidades de simplificación administrativa que existen en esta materia.

A la fecha de entrada en vigor de aquel decreto autonómico el mercado de compraventa de vivienda protegida había atravesado distintos ciclos, pasando del "estallido de la burbuja inmobiliaria" a un proceso de recuperación. Tras la pandemia, volvió a crecer, siendo ostensible a partir de 2021. A lo largo de este período de tiempo el incremento de IPC ha sido notable, sobre todo en la anualidad 2022, lo que ha producido distorsiones en el precio máximo de compraventa de vivienda protegida existente, que se encuentra vinculado a dicho índice, así como a otras fórmulas complejas, que han venido alejando la actividad administrativa de la deseada celeridad y simplicidad.

Por otro lado, el mantenimiento de distintos plazos de protección de vivienda protegida ha traído consigo no solo inseguridad jurídica, sino también la necesidad de cumplimentar trámites administrativos que, a la postre, se han revelado estériles (comunicación de la enajenación de la vivienda e identificación del precio máximo de compraventa); tramites que podrían incidir negativamente en el mercado inmobiliario, ralentizando la comercialización de las viviendas. Debe hacerse notar en este punto que pese al sinfín de comunicaciones de enajenación de viviendas protegidas existentes que se reciben anualmente, hasta la fecha ha resultado insólito el ejercicio de los derechos reales de tanteo y retracto de que es titular la Junta de Extremadura.

En virtud de cuanto antecede se considera precisa la redacción, aprobación y publicación de una disposición administrativa de carácter general que adopte la forma de Decreto, y que introduzca medidas de simplificación administrativa en materia de plazo de protección, régimen de descalificación y precios máximos en segunda y sucesivas transmisiones de las viviendas protegidas.

La norma deberá recoger otras medidas de simplificación relacionadas con la tradicional exención del sector público respecto de la obligación de garantizar la devolución de cantidades percibidas a cuenta del precio de la vivienda -salvo que la medida pueda incluirse en otra norma previa-; la supresión de la modalidad de vivienda protegida del programa especial (hace aproximadamente una década no se han construido viviendas de esta tipología); y la adopción medidas procedimentales de simplificación que optimicen la regulación contenida en el Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia, y en el Decreto 12/2019, de 26 de febrero, por el que se regulan los procedimientos administrativos asociados a la disposición de viviendas protegidas. En este sentido, el proyecto normativo deberá recoger medidas que contribuyan a conocer fielmente la documentación a presentar, evitando demoras y retrasos en la tramitación; a ahorrar molestias a la ciudadanía, y a dotar al procedimiento de mayor transparencia y certidumbre. Asimismo, el proyecto normativo debe recoger medidas que permitan mejorar los tiempos de respuesta a la ciudadanía, evitando duplicidades, y que posibiliten que la Administración recabe o verifique electrónicamente, a través de redes corporativas o mediante consulta a las plataformas de intermediación, datos y documentos exigidos en los distintos procedimientos, identificando estos con exactitud. Por último, el proyecto normativo deberá suprimir documentos que se consideran innecesarios y habrá de acotar con precisión el alcance de determinados trámites (informe técnico previo a la calificación -provisional o definitiva-).

Mérida, en la fecha indicada en la firma electrónica.

LA SECRETARÍA GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y REGENERACIÓN URBANA.

