

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

### **1. INTRODUCCIÓN.**

De conformidad con el artículo 148.1. 3ª de la Constitución Española, el artículo 9.1.31 de la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuye a la exclusiva competencia de la Comunidad Autónoma la materia vivienda. Así, en virtud del apartado 2 del artículo 9, corresponde a la Comunidad Autónoma la función legislativa en materia de vivienda.

A nivel orgánico, esta competencia corresponde a la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, según el artículo 2 del Decreto de la Presidenta 16/2023, de 20 de julio, *por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.*

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 a 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 definitiva, el tiempo transcurrido y la ausencia de una regulación que permita ajustar el régimen de protección y acomodarlo a las nuevas necesidades de simplificación administrativa, han traído consigo la redacción y tramitación del proyecto normativo que es objeto de la presente memoria.

## **2. ACTUACIONES PREVISTAS**

2.1. El proyecto normativo objeto de la presente memoria introduce medidas de simplificación administrativa, fijando un plazo general de protección de 20 años, prohibiendo la descalificación voluntaria con el fin de mantener la presencia de las viviendas protegidas más recientes en nuestros pueblos y ciudades; viviendas que por su estado y ubicación suelen responder mejor a las necesidades ciudadanas.

2.2. Seguidamente el proyecto de Decreto regula los precios máximos de compraventa que regirán, en segunda y sucesivas transmisiones, para toda vivienda protegida, introduciendo una fórmula de cálculo automática, en función del precio unitario vigente aplicable a la misma tipología de vivienda; fórmula que resulta extremadamente más sencilla que la regulada en el Decreto 137/2013, de 30 de julio.

2.3. El proyecto normativo recoge otras medidas de simplificación relacionadas con la tradicional exención del sector público de la obligación de garantizar la devolución de cantidades percibidas a cuenta del precio de la vivienda; la supresión de la modalidad de vivienda protegida del programa especial (hace aproximadamente una década no se han construido viviendas de esta tipología)

2.4. Por último, el proyecto de Decreto contempla medidas procedimentales de simplificación que optimizan 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:

- Medidas que contribuyen 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.
- Medidas que permiten mejorar los tiempos de respuesta a la ciudadanía, evitando duplicidades, y que posibilitan 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.

- Medidas que implican suprimir documentos innecesarios y acotar el alcance de determinados trámites (informe técnico previo a la calificación -provisional o definitiva-).

En virtud de cuanto antecede, la norma proyectada no generará gastos adicionales; antes, al contrario. Conviene recordar que no existen concesiones o prestaciones directas de contenido económico a la ciudadanía. Asimismo, debe señalarse que el volumen de procedimientos administrativos (de comunicación de enajenación onerosa de viviendas protegidas existentes, y de emisión de informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas) experimentará una notable disminución habida cuenta de la minoración del plazo de protección, con lo que la carga administrativa descenderá, y con ello el gasto público. Por lo demás, los procedimientos de calificación, de percepción de cantidades a cuenta y de visado se tramitarán con mayor celeridad y menor gasto público, y los procedimientos de descalificación se reducirán a cero.

Mérida, en la fecha indicada en la firma electrónica.

LA SECRETARÍA GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y REGENERACIÓN URBANA.