

Decreto _____, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa en materia de vivienda protegida.

La Ley 4/2022, de racionalización y simplificación administrativa de Extremadura (BOE número 193, de 12 de agosto) persigue la racionalización del régimen general de intervención administrativa, consagrando el principio de intervención mínima y la simplificación administrativa mediante la previsión de diversas medidas orientadas a flexibilizar, agilizar y acortar la tramitación de los procedimientos. En este sentido, el artículo 35 impone a todos los órganos, organismos y entidades de la Administración autonómica el deber de promover de forma efectiva la simplificación administrativa en sus respectivos ámbitos de competencias, de manera que suponga una menor carga para la ciudadanía, removiendo todos los obstáculos que lo impidan o dificulten, y proponiendo o realizando aquellas adaptaciones normativas que sean precisas.

Por otro lado, 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), y del Decreto 12/2019, de 26 de febrero, por el que se regulan los procedimientos administrativos asociados a la disposición de viviendas protegidas, 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.

A la fecha de entrada en vigor del Decreto 137/2013, de 30 de julio, 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.

En otro orden de cosas, 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); trámites 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.

El decreto establece su objeto y ámbito de aplicación, que se extiende a todas las viviendas protegidas radicadas el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Seguidamente la norma – artículo 3- acomete la modificación 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. Así, se modifica el artículo 74, que regula el plazo de protección y la descalificación; el artículo 90, referido a las solicitud de calificación provisional de viviendas protegidas de nueva construcción; el artículo 92 dedicado a la

percepción de cantidades a cuenta; los artículos 93 y 96, que se ocupan de la solicitud de calificación definitiva de viviendas protegidas de nueva construcción para la venta y de viviendas protegidas autopromovidas, respectivamente; el artículo 97, que regula el informe técnico previo a las calificación; el artículo 103, que regula la solicitud de visado, y la disposición adicional segunda, referida al precio máximo de compraventa en segunda o ulteriores transmisiones. Al mismo tiempo, se suprime la disposición transitoria tercera que posibilitaba la descalificación voluntaria de las viviendas protegidas.

Las modificaciones operadas en tales preceptos permiten alcanzar el fin último de simplificación administrativa. Así,

a) Conducen a eliminar trámites administrativos, reduciendo el alcance de la intervención administrativa. Así, la norma prevé la reducción del plazo de protección, que se contrarresta, no obstante, con la eliminación del procedimiento de descalificación voluntaria. La nueva redacción del artículo 74 del Decreto 137/2013, de 30 de julio, fija un plazo general de protección de las viviendas de 20 años, salvo excepciones, y suprime la posibilidad de 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.

b) Contribuyen a la transparencia y seguridad jurídica en la tramitación, con el consiguiente ahorro de tiempo y esfuerzo. En este sentido, el 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 en cada momento; fórmula que resulta extremadamente más sencilla que la regulada en el Decreto 137/2013, de 30 de julio, lo que redundará en el principio de seguridad jurídica ya que permitirá al ciudadano conocer el mismo con menos complejidad.

Por otro lado, el decreto hace posible que las personas y entidades interesadas puedan conocer con certeza la documentación que deben presentar en los procedimientos de calificación y en sus respectivos trámites -informes técnicos y percepción de cantidades a cuenta-, así como en los procedimientos de visado y en los procedimientos administrativos asociados a la disposición de viviendas protegidas. Tales previsiones normativas permiten que las personas y entidades interesadas puedan preparar adecuadamente su solicitud, y corrigen la práctica irregular de requerir a aquellas, documentos no previstos en la normativa reguladora, aunque sean esenciales para adoptar la decisión. En definitiva, el nuevo articulado remedia la falta de concreción en la identificación de la documentación a presentar, que evidentemente provoca demoras y retrasos en la tramitación e incomodidad en la ciudadanía. Concretar la documentación e información solicitada contribuye a una mayor transparencia y certidumbre en el procedimiento.

c) 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;

Interesa recordar que la tramitación electrónica de las solicitudes será obligatoria en la inmensa mayoría de los casos, de ahí que la digitalización de la documentación y la simple notificación electrónica contribuya, asimismo, a una mayor agilidad en la tramitación y a optimizar los recursos materiales y humanos de la Administración (ahorro en tiempo y en medios).

d) Suprimen documentos que se consideran innecesarios para la resolución de los diferentes procedimientos. En este sentido, en el procedimiento de calificación provisional se elimina la cédula urbanística o licencia de obras, el aval y el documento acreditativo de abono de las tasas, y, asimismo, se exige que el proyecto básico o de ejecución se presente en copia digital; en el trámite de autorización para percibir cantidades a cuenta se elimina el aval general y el modelo de contrato, sustituyéndose, por una declaración responsable en el propio modelo normalizado, la aportación de la licencia urbanística de obras inmediatamente ejecutiva, del proyecto de ejecución visado, y del certificado del director facultativo de las obras, que acredite su iniciación; en los procedimientos de calificación definitiva se eliminan las fotografías que acrediten la colocación de las placas identificativas de vivienda protegida y se posibilita sustituir buena parte de la documentación requerida por la presentación del Volumen I del Libro del Edificio «Documentación de la Obra Ejecutada»; y en el procedimiento de visado se eliminan 3 ejemplares del contrato de compraventa o título de adjudicación.

e) Acotan con precisión el alcance de la actuación administrativa. Así, la nueva redacción del artículo 97.1 b) del Decreto 137/2013, de 30 de julio, acaba con la indefinición del alcance del informe técnico, que se hacía depender del estricto cumplimiento de toda la normativa que viniera en aplicación (normativa de seguridad, de incendios, de ruido...) La nueva redacción fija con precisión los extremos que debe constatar el técnico y sobre los que debe versar su informe (cumplimiento de los requisitos relacionados con la tipología de vivienda protegida, de exigencias básicas de la edificación del Anexo I del Decreto 10/2019, de 12 de febrero, y de los requisitos específicos de accesibilidad). La nueva regulación redundante en una optimización del trámite, mejorando los tiempos de respuesta a la ciudadanía e vitando duplicidades (que una misma cosa se compruebe dos o más veces, por distintos órganos de la misma o distinta Administración).

El artículo 4, por su parte, acomete la modificación de los artículos 9 y 10 del Decreto 12/2019, de 26 de febrero, por el que se regulan los procedimientos administrativos asociados a la disposición de viviendas protegidas, incorporando medidas de simplificación administrativa, que son fruto de la optimización del régimen de protección que acomete el decreto. El artículo 5, por último, modifica el artículo 12.3 del Decreto 165/2006, de 19 de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio; modificación que pretende evitar contradicciones con la nueva redacción del artículo 96 del Decreto 137/2013, de 30 de julio, a consecuencia de la presente norma.

El decreto recoge una disposición adicional que exime al Sector Público autonómico y local de la obligación de garantizar la devolución de cantidades percibidas a cuenta del precio de la vivienda, dado que ofrece suficiente garantía al comprador de la vivienda el hecho de que sea la propia Administración Pública la que promueva la construcción de tales viviendas, ya sea de forma directa o a través de cualquiera de sus entidades del sector público. Esta posibilidad, se encuentra prevista en la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y su aplicación se enmarca en la potestad de autoorganización de la propia administración pública.

Finalmente, la norma contiene una disposición transitoria, que establece que el nuevo régimen es aplicable a toda la vivienda protegida existente a la entrada en vigor del mismo; una disposición derogatoria, y una disposición final, que regula la entrada en vigor de la norma.

El artículo 148.1.3 de la Constitución Española señala que las comunidades autónomas podrán asumir competencia en materia de vivienda. La Comunidad Autónoma de Extremadura la ha asumido con carácter exclusivo en el artículo 9.1.31 del Estatuto de Autonomía, en su nueva redacción conforme a la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, en el mismo sentido el artículo 16.1 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que expresamente regula los principios que rigen para la vivienda protegida bajo la prevalencia que, en todo caso, tendrá la legislación y normativa de ámbito autonómico o municipal sobre la materia.

El presente decreto se adopta en el ejercicio de dicha competencia exclusiva, de conformidad con el mentado principio de prevalencia, y atendiendo el mandato legal de desarrollo reglamentario contemplado en la Ley 11/2019, de 11 de abril, de Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura; todo ello con el fin de atender los objetivos de simplificación administrativa y reducción de cargas para el ciudadano y corregir las disfunciones apuntadas.

El presente decreto se ha elaborado teniendo en cuenta el principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres, de acuerdo con lo establecido en los artículos 9.2 y 14 de la Constitución, la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (BOE nº 71, de 23 de marzo), y la Ley 8/2011, de 23 de marzo, de igualdad entre mujeres y hombres y contra la violencia de género en Extremadura (DOE nº 59, de 25 de marzo) y el cumplimiento de la obligación de garantizar la integración de la perspectiva de género en el diseño de las políticas y los planes en materia de vivienda.

El presente decreto se adecúa a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y, en particular, a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Así, de acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa se encuentra justificada por una razón de interés general, habiéndose identificado los fines perseguidos, se considera que el decreto el instrumento normativo más adecuado para garantizar su consecución.

Por otra parte, las medidas que contempla se consideran adecuadas y proporcionadas a los fines perseguidos, no habiéndose identificado otras menos restrictivas de derechos, considerando que uno de los objetivos de la norma es reducir las cargas del ciudadano.

La norma respeta el principio de eficiencia, no imponiéndose más cargas que las estrictamente necesarias.

La iniciativa normativa salvaguarda el principio de seguridad jurídica, siendo coherente con el ordenamiento jurídico y no generando incertidumbre, de manera que pueda comprometer su conocimiento o la toma de decisiones. Para terminar, en la tramitación del proyecto normativo se ha respetado el principio de transparencia, publicándose el texto en el Portal de la Transparencia, debatiéndose en el seno del Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura y remitiéndose a los órganos consultivos de la Administración autonómica, en particular a la Comisión Jurídica de Extremadura.

En su virtud y al amparo de lo establecido en los artículos 23 h), 36 f) y 90.2 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE N.º 35, de 26 de marzo), a propuesta del titular de la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, oída/de acuerdo con la

Comisión Jurídica de Extremadura y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión del día ____ de de 20__,

DISPONGO

Artículo 1. Objeto.

La presente norma tiene por objeto la adopción de medidas de simplificación administrativa en materia de vivienda protegida, reduciendo trámites que inciden en el mercado inmobiliario, ralentizando la comercialización de las viviendas.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El presente decreto extiende su ámbito de aplicación a las viviendas protegidas que radiquen en Extremadura.

Artículo 3. Modificación 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.

Se modifica 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, que queda redactado en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el artículo 74, que queda redactado con el siguiente tener literal:

“Artículo 74. Plazo de protección.

1. El plazo de vigencia del régimen de protección de la vivienda protegida será de 20 años, a contar desde la fecha de su calificación definitiva, con las siguientes excepciones:

a) En los casos en que la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable con carácter preferente estableciera un plazo superior.

b) Cuando radiquen sobre suelo cedido gratuitamente por las Corporaciones Locales y el acuerdo de cesión señalare un plazo superior de destino del suelo a vivienda protegida.

c) Cuando la vivienda protegida estuviera vinculada, normativa o contractualmente, a un régimen de arrendamiento por un plazo superior.

d) Cuando se tratase de una vivienda de promoción pública, cuyo plazo de protección se registrá por la normativa sectorial aplicable.

2. En los casos contemplados en las letras b) y c) del apartado anterior, el plazo de protección coincidirá con el plazo superior, de destino o de vinculación, referido en las mismas, respectivamente.

3. La vivienda protegida no podrá ser objeto de descalificación voluntaria.

4. Durante el plazo de protección, el precio máximo de venta y de arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción se acomodará a lo dispuesto en la disposición adicional segunda.”

Dos. Se modifica el artículo 90, que queda redactado como sigue:

“Artículo 90. Solicitud de calificación provisional

1. Las personas o entidades promotoras de viviendas protegidas de nueva construcción solicitarán de forma electrónica la calificación provisional. El modelo normalizado de solicitud y la información acerca del procedimiento estarán disponibles en el punto de acceso general electrónico <https://www.juntaex.es>, dentro de la ficha correspondiente al trámite <https://www.juntaex.es/w/XXXXXX>. A la solicitud deberá acompañarse la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Certificado del registro de la propiedad, contrato de opción de compra o título que acrediten la disposición de los terrenos para llevar a cabo la actuación protegida. En todo caso, deberá quedar constancia de que no existe carga o gravamen que impida la ejecución de la actuación pretendida.

b) Copia digital del proyecto básico o de ejecución visado por el colegio profesional competente, que incluirá en todo caso dictamen urbanístico. Si se presentase el proyecto básico, deberá acompañarse de una memoria descriptiva de las calidades que se emplearán en la ejecución de la obra.

c) En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, los documentos referidos en las letras b), c) y d) del apartado 1 del artículo 103, así como en las letras a), b) del apartado 3 y en la letra c) del apartado 4 de dicho precepto.

De conformidad con el artículo 28.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 25 de la Ley 4/2022, de 27 de julio, de racionalización y simplificación administrativa de Extremadura, la persona o entidad solicitante podrá acogerse a su derecho a no presentar la documentación exigida para la tramitación del procedimiento que ya obrara en poder de la Administración Pública, haciendo constar la fecha y el órgano o dependencia en que fuera presentada o, en su caso, emitida, siempre y cuando no hayan transcurrido más de cinco años desde la finalización del procedimiento al que corresponda.

2. El órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente la copia de NIF de la entidad promotora, en su caso, salvo que se hubiere opuesto a ello en el modelo normalizado de solicitud, en cuyo caso deberá acompañarla a su solicitud.

De conformidad con la disposición adicional octava de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, el órgano directivo competente en materia de vivienda verificará los datos personales que las personas físicas solicitantes y sus representantes manifiesten en la solicitud.

Tres. Se modifica el artículo 92, que queda redactado como sigue:

“Artículo 92. Percepción de cantidades a cuenta

1. Las personas o entidades promotoras de actuaciones protegidas en materia de vivienda de nueva construcción para venta podrán solicitar al órgano directivo competente en materia de vivienda la autorización para percibir de los adquirentes o adjudicatarios, durante la ejecución de la obra y una vez expedida la cédula de calificación provisional de actuación protegida, la parte del precio de venta o adjudicación que no haya de aplazarse en el contrato de compraventa o título de adjudicación. A estos efectos, presentarán de forma electrónica la correspondiente solicitud. El modelo normalizado de solicitud y la información acerca del procedimiento estarán disponibles en el punto de acceso general electrónico <https://www.juntaex.es>, dentro de la ficha correspondiente al trámite <https://www.juntaex.es/w/XXXXXX>. A la solicitud deberá acompañarse la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Nota simple del Registro de la Propiedad que acredite que la persona o entidad promotora ostenta el pleno dominio del suelo donde pretende ejecutar la actuación protegida, libre de cargas, y salvo que se hubiera aportado anteriormente.

b) Documento que permita tener constancia de la entidad de crédito y número de cuenta especial donde se ingresarán las cantidades entregadas a cuenta, de las que se podrá disponer en los términos previstos en la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura; y en la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

De conformidad con el artículo 28.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 25 de la Ley 4/2022, de 27 de julio, de racionalización y simplificación administrativa de Extremadura, la persona o entidad solicitante podrá acogerse a su derecho a no presentar la documentación exigida para la tramitación del procedimiento que ya obrara en poder de la Administración Pública, haciendo constar la fecha y el órgano o dependencia en que fuera presentada o, en su caso, emitida, siempre y cuando no hayan transcurrido más de cinco años desde la finalización del procedimiento al que corresponda.

2. De acuerdo con la Ley 4/2022, de 27 de julio, se acreditarán mediante declaración responsable en el modelo normalizado de solicitud, sin perjuicio de su eventual comprobación por el órgano directivo competente en materia de vivienda:

- a) La obtención de la licencia urbanística de obras inmediatamente ejecutiva.
- b) La obtención del visado del proyecto de ejecución.
- c) La iniciación de las obras.

3. La percepción de cantidades a cuenta exige el previo cumplimiento de los requisitos previstos en el Capítulo II del Título IV de la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura.

4. La competencia para resolver el procedimiento de autorización de percepción de cantidades a cuenta corresponde a la persona titular del órgano directivo competente en materia de vivienda. El plazo para resolver y notificar la resolución será de tres meses. Vencido dicho plazo sin que se hubiere producido aquella notificación se entenderá concedida la autorización por silencio administrativo.”

Cuatro. Se modifica el artículo 93, que queda redactado como sigue:

“Artículo 93. Solicitud de calificación definitiva

1. Las personas o entidades promotoras de viviendas protegidas de nueva construcción solicitarán de forma electrónica la calificación definitiva. El modelo normalizado de solicitud y la información acerca del procedimiento estarán disponibles en el punto de acceso general electrónico <https://www.juntaex.es>, dentro de la ficha correspondiente al trámite <https://www.juntaex.es/w/XXXXXX>. A la solicitud deberá acompañarse la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Copia del certificado final de obra.

b) Copia del acta de recepción de las obras.

c) Copia de la escritura declaración obra nueva inscrita en el registro de la propiedad.

d) Copia de los boletines y certificados de las instalaciones del edificio.

e) Copia del certificado de eficiencia energética de edificio terminado inscrito en el Registro de eficiencia energética de Edificios y diligenciado por la Consejería competente en materia de energía.

f) Copia de la documentación acreditativa del otorgamiento de licencia de primera ocupación.

g) En su caso, copia de la póliza de seguro para garantizar, durante el plazo de diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados por vicios y defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga y otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. Se acompañará, asimismo, justificante de abono de la prima al tiempo de presentación de la documentación.

h) Copia del proyecto de ejecución, en el caso de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio o cuando no se haya solicitado la percepción de cantidades a cuenta.

De conformidad con el artículo 28.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 25 de la Ley 4/2022, de 27 de julio, de racionalización y simplificación administrativa de Extremadura, la persona o entidad solicitante podrá acogerse a su derecho a no presentar la documentación exigida para la tramitación del procedimiento que ya obrara en poder de la Administración Pública, haciendo constar la fecha y el órgano o dependencia en que fuera presentada o, en su caso, emitida, siempre y cuando no hayan transcurrido más de cinco años desde la finalización del procedimiento al que corresponda.

2. Los documentos previstos en las letras a), b), c), d) y e) del apartado anterior podrán ser sustituidos por la presentación del Volumen I del Libro del Edificio «Documentación de la Obra Ejecutada» regulado en el Decreto 165/2006, de 19

de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio.

3. El plazo para presentar la solicitud de calificación definitiva será de treinta meses a contar desde el siguiente a la notificación de la calificación provisional. No obstante, tratándose de promociones de viviendas a ejecutar en fases, el plazo anteriormente mencionado se aplicará a la primera fase, siendo de 24 meses el plazo de cada una de las restantes fases; plazo que se contará desde la terminación de la fase inmediatamente anterior, o desde su inicio si hubiere comenzado antes.

4. Los plazos indicados en el apartado anterior podrán ser prorrogados, de conformidad con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, mediante resolución de la persona titular del órgano directivo competente en materia de vivienda. El incumplimiento de los plazos podrá conllevar la inadmisión a trámite de la solicitud.”

Cinco. Se modifica el artículo 96, que queda redactado como sigue:

“Artículo 96. Solicitud de calificación definitiva de actuación protegida

1. Las personas autopromotoras solicitarán de forma electrónica la calificación definitiva. El modelo normalizado de solicitud y la información acerca del procedimiento estarán disponibles en el punto de acceso general electrónico <https://www.juntaex.es>, dentro de la ficha correspondiente al trámite <https://www.juntaex.es/w/XXXXXX>. A la solicitud deberá acompañarse la documentación que seguidamente se relaciona:

- a) Copia del certificado final de obra.
- b) Copia del acta de recepción de las obras.
- c) Copia de la escritura declaración obra nueva inscrita en el registro de la propiedad.
- d) Copia de los boletines y certificados de las instalaciones del edificio.
- e) Copia del certificado de eficiencia energética de edificio terminado e inscrito en el Registro de eficiencia energética de Edificios, y diligenciado por la Consejería competente en materia de energía.
- f) Copia de la documentación acreditativa del otorgamiento de licencia de primera ocupación.

De conformidad con el artículo 28.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 25 de la Ley 4/2022, de 27 de julio, de racionalización y simplificación administrativa de Extremadura, la persona o entidad solicitante podrá acogerse a su derecho a no presentar la documentación exigida para la tramitación del procedimiento que ya obrara en poder de la Administración Pública, haciendo constar la fecha y el órgano o dependencia en que fuera presentada o, en su caso, emitida, siempre y cuando no hayan transcurrido más de cinco años desde la finalización del procedimiento al que corresponda.

2. Los documentos previstos en las letras a), b), c), d) y e) del apartado anterior podrán ser sustituidos por la presentación del Volumen I del Libro del Edificio «Documentación de la Obra Ejecutada» regulado en el Decreto 165/2006, de 19 de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio.

3. El plazo de presentación de la solicitud de calificación definitiva será de 18 meses a contar desde el siguiente a la notificación de la calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda autopromovida.

4. El plazo señalado en el apartado anterior podrá ser prorrogado, de conformidad con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, mediante resolución de la persona titular del órgano directivo competente en materia de vivienda. La prórroga exigirá la concurrencia de una causa justificada, que deberá ser acreditada mediante informe de la dirección facultativa. El incumplimiento de los plazos podrá conllevar la inadmisión a trámite de la solicitud.”

Seis. Se modifica el artículo 97, que queda redactado como sigue:

“Artículo 97. Informes técnicos previos a la calificación de actuación protegida

1. El otorgamiento de la calificación provisional exigirá la emisión de informe técnico previo del órgano directivo competente en materia de vivienda, que se pronunciará acerca de los siguientes extremos:

a) Cumplimiento de los requisitos relacionados con la tipología de vivienda protegida.

b) Cumplimiento de los requisitos específicos establecidos en la normativa autonómica vigente en materia de exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda indicadas en el Anexo I del Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas

c) Cumplimiento de los requisitos específicos establecidos en la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad en la edificación.

No obstante lo anterior, el informe técnico podrá incorporar un apartado de observaciones en relación con otras disposiciones. La emisión de un informe técnico con observaciones no será obstáculo para el otorgamiento de la calificación provisional, sin perjuicio de las responsabilidades en que puedan incurrir los diferentes agentes del proceso edificatorio, de conformidad con lo señalado en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2. Una vez solicitada la calificación definitiva de actuación protegida, el personal técnico del órgano directivo competente en materia de vivienda procederá a practicar la inspección ocular de la obra ejecutada. Si la obra no estuviere en condiciones de obtener la calificación definitiva, se hará constar en el informe que a estos efectos se redacte, haciendo mención expresa de las deficiencias advertidas en la obra y señalando un plazo para subsanarlas; todo lo cual será

notificado a la persona o entidad promotora. Practicada la inspección y, en su caso, la que deba seguir al transcurso del plazo de subsanación concedido, el referido personal técnico procederá a evacuar un nuevo informe que expresará el siguiente como mínimo:

- a) Cumplimiento de los plazos de ejecución de la obra.
- b) Adecuación entre el proyecto, con las modificaciones autorizadas en su caso, y la obra ejecutada.
- c) Efectiva terminación de la obra y si la obra ejecutada es apta para obtener la calificación definitiva.

3. En los supuestos en que se habiéndose advertido deficiencias en la obra y señalado un plazo para subsanarlas, esta subsanación no se hubiere producido se hará constar expresamente en el informe y se procederá a la denegación de la calificación definitiva.

4. El órgano directivo competente en materia de vivienda podrá inspeccionar la obra durante su ejecución al objeto de constatar que se ajusta al proyecto presentado. Cualquier modificación de éste necesitará la previa autorización de dicho órgano directivo.”

Siete. Se modifica el artículo 103, que queda redactado como sigue:

“Artículo 103. Solicitud de visado

1. Las personas o entidades promotoras de viviendas protegidas de nueva construcción para venta solicitarán de forma electrónica el visado de los contratos de compraventa o títulos de adjudicación. El modelo normalizado de solicitud y la información acerca del procedimiento estarán disponibles en el punto de acceso general electrónico <https://www.juntaex.es>, dentro de la ficha correspondiente al trámite <https://www.juntaex.es/w/XXXXXX>. A la solicitud deberá acompañarse la documentación que seguidamente se relaciona:

- a) Copia del contrato de compraventa o título de adjudicación, junto con los planos de la vivienda y la memoria descriptiva de calidades, que deberá coincidir con la que fuera aportada en el trámite de calificación provisional de la vivienda protegida a que se refiera.
- b) Copia de certificado de registro de ciudadanos de la Unión Europea o del documento oficial que acredite la situación de residencia permanente en España, correspondiente a las personas adquirentes o adjudicatarias, en su caso.
- c) Copia del documento público que acredite la atribución de uso y disfrute de la vivienda de que constituía el domicilio conyugal, en caso de separación, divorcio o nulidad del matrimonio de las personas adquirentes o adjudicatarias.
- d) Copia de la resolución o del certificado del organismo público competente que acredite los importes percibidos, si las personas adquirentes o adjudicatarias hubieren obtenido ingresos exentos o no sujetos a tributación por IRPF.
- e) Copia del Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda objeto de venta.

f) Acreditación de la constitución aval o póliza de seguro de caución individual suscrito con el adquirente o adjudicatario, en los términos indicados en la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el caso de que el contrato o título de adjudicación prevea la percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción de la vivienda.

De conformidad con el artículo 28.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 25 de la Ley 4/2022, de 27 de julio, de racionalización y simplificación administrativa de Extremadura, la persona o entidad solicitante podrá acogerse a su derecho a no presentar la documentación exigida para la tramitación del procedimiento que ya obrara en poder de la Administración Pública, haciendo constar la fecha y el órgano o dependencia en que fuera presentada o, en su caso, emitida, siempre y cuando no hayan transcurrido más de cinco años desde la finalización del procedimiento al que corresponda.

2. El órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente la copia de NIF de la entidad promotora, en su caso, salvo que se hubiere opuesto a ello en el modelo normalizado de solicitud, en cuyo caso deberá acompañarla a su solicitud.

De conformidad con la disposición adicional octava de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, el órgano directivo competente en materia de vivienda verificará los datos personales que las personas físicas solicitantes y sus representantes manifiesten en la solicitud.

3. El órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente los documentos que seguidamente se relacionan, salvo que no lo hubieren autorizado expresamente las personas adquirentes o adjudicatarias:

a) Certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o de la unidad administrativa competente, en el que se hagan constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana respecto de los que sean titulares o cotitulares del pleno dominio. Mediando falta de autorización expresa, las personas solicitantes deberán presentar, junto con su solicitud, el documento señalado.

b) La información acreditativa del nivel de renta.

No mediando autorización expresa a la consulta de datos con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, las personas interesadas deberán presentar junto con su solicitud, certificado de renta con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo, correspondiente al período impositivo vencido, inmediatamente anterior al de la presentación de la solicitud. A tal efecto también se admitirá la copia de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) referida a dicho período impositivo.

4. En el caso de que el contrato de compraventa o título de adjudicación incorpore el descuento de la ayuda directa a la entrada, el órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente los documentos que seguidamente se relacionan, salvo que no lo hubieren autorizado expresamente las personas adquirentes o adjudicatarias, o bien las personas integrantes de su unidad de convivencia que resultes afectadas, en su caso:

a) Copia del certificado acreditativo del grado de discapacidad, emitido por el Centro de Atención a la Discapacidad de Extremadura (CADEX), en su caso.

b) Documento expedido por el Instituto de la Mujer de Extremadura que acredite que alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia reúne la condición de víctima de violencia de género, en su caso.

c) Documento acreditativo de la condición de familia numerosa o monoparental, en su caso.

d) Documento que acredite que alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia reúne la condición de víctima de terrorismo, en su caso.

Mediando falta de autorización expresa, las personas solicitantes deberán presentar, junto con su solicitud, los documentos anteriormente señalados, según los casos.”

Ocho. Se modifica la disposición adicional segunda, que queda redactada con el siguiente tenor literal:

“Disposición adicional segunda. Precios máximos de compraventa de las viviendas protegida en segunda y ulterior transmisión.

El precio máximo de compraventa de las viviendas protegidas, en segundas y ulteriores transmisiones, así como de sus garajes y trasteros vinculados en su caso, será, al tiempo de la compraventa, el vigente señalado para una vivienda protegida de nueva construcción de idéntica tipología y superficie, que radique en la misma zona geográfica.

A tales efectos, el precio máximo de compraventa de la vivienda protegida autopromovida será el previsto para la vivienda protegida de nueva construcción de régimen general. Asimismo, el precio máximo de compraventa de la vivienda de promoción pública será el señalado para la vivienda protegida de nueva construcción de régimen especial, salvo que se trate de una transmisión entre particulares, en cuyo caso se aplicará una reducción del 20% al precio resultante.”

Nueve. Se suprime la disposición transitoria tercera.

Artículo 4. *Modificación del Decreto 12/2019, de 26 de febrero, por el que se regulan los procedimientos administrativos asociados a la disposición de viviendas protegidas.*

Se modifica el Decreto 12/2019, de 26 de febrero, por el que se regulan los procedimientos administrativos asociados a la disposición de viviendas protegidas, que queda redactado en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el artículo 9, que tendrá el siguiente tenor literal:

“Artículo 9. *Comunicación.*

1. Los propietarios que pretendan transmitir *inter vivos* su vivienda protegida existente deberán comunicarlo previamente a la Junta de Extremadura, al objeto de que esta pueda ejercitar el derecho de tanteo de que es titular.

2. La comunicación se dirigirá a la persona titular del órgano directivo con competencia en materia de vivienda, ajustándose al modelo normalizado que estará disponible en el punto de acceso general electrónico (www.juntaex.es) y se acompañará de una copia de la nota simple informativa referida a la vivienda objeto del procedimiento, o copia de la escritura pública de propiedad de dicha vivienda.

3. El órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente la copia del documento nacional de identidad (DNI), o número de identidad de extranjero (NIE), de las personas transmitentes, salvo que se hubieren opuesto a ello en el modelo normalizado de comunicación, en cuyo caso deberán acompañarlos a su comunicación.”

Uno. El artículo 10 queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 10. *Solicitud de informe.*

1. Las personas interesadas dirigirán su solicitud de informe a la persona titular del órgano directivo con competencia en materia de vivienda, ajustándose al modelo normalizado que estará disponible en el punto de acceso general electrónico (www.juntaex.es), y acompañarán una copia de la nota simple informativa referida a la vivienda objeto del informe, expedida por el Registro de la Propiedad, o copia de la escritura pública de propiedad.

2. El órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente la copia del documento nacional de identidad (DNI), o número de identidad de extranjero (NIE), de la persona solicitante, salvo que se hubiere opuesto a ello en el modelo normalizado de solicitud, en cuyo caso deberá acompañarla al modelo normalizado de solicitud.”

Artículo 5. *Modificación del Decreto 165/2006, de 19 de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio.*

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 12 que queda redactado como sigue:

“3. La solicitud y otorgamiento de la calificación definitiva de vivienda protegida de nueva construcción se regirá por la normativa que regule el procedimiento administrativo aplicable.”

Disposición adicional única. *Exención de la obligación de garantizar la devolución de cantidades percibidas a cuenta del precio de compraventa de una vivienda.*

De conformidad con la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, las Administraciones públicas, sus organismos, entidades, empresas y sociedades no tendrán la obligación de constituir la garantía prevista en dicha disposición.

Disposición transitoria única. *Alcance transitorio de la norma.*

1. El presente decreto se aplicará a todas las viviendas protegidas existentes a la fecha de su entrada en vigor, así como a aquellas que se califiquen definitivamente como tales en lo sucesivo.

2. El presente decreto regirá para todos los procedimientos de descalificación e informe de precio máximo de compraventa de viviendas protegidas existentes que no hayan finalizado a la fecha de su entrada en vigor.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a los dispuesto en la presente norma.

Disposición final única. *Entrada en vigor*

El presente decreto entrara en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura (<http://doe.juntaex.es>).

Mérida.....

El Consejero de Infraestructuras, Transporte y
Vivienda
MANUEL MARTÍN CASTIZO

La Presidenta de la Junta de
Extremadura
MARÍA GUARDIOLA MARTÍN