# Decreto 33/2013, de 11 de octubre, por el que se regula la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja

BOLR 18 Octubre 2013

LA LEY 16600/2013

El artículo 8.Uno.16 de la Ley Orgánica 3/1982, de 9 de junio (LA LEY 1495/1982), por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de La Rioja (LA LEY 1495/1982) atribuye a la Comunidad Autónoma de La Rioja competencias exclusivas en materia de vivienda, lo que le habilita para aprobar el presente decreto.

El artículo 47 de la Constitución Española (LA LEY 2500/1978) establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, así como que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. De esta manera, la Carta Magna recoge la percepción social de que la vivienda, entendida como residencia habitual y espacio íntimo en el que desarrollar la vida personal y familiar, es un bien de primera necesidad.

Las políticas públicas de vivienda del Gobierno de La Rioja tienen como principal objetivo hacer efectivo este mandato constitucional siendo uno de los instrumentos fundamentales al servicio de esta finalidad la promoción de viviendas de protección oficial cuya primera regulación autonómica tuvo lugar con la aprobación del Decreto 3/2006, de 13 de enero (LA LEY 797/2006), que abordaba cuestiones muy puntuales y tenía por lo tanto un carácter parcial. Posteriormente, se aprobó la Ley 2/2007, de 1 de marzo (LA LEY 1822/2007), de Vivienda de La Rioja, que regula ya de forma completa el régimen de la protección oficial si bien con la generalidad que es propia de toda ley.

En la actualidad, la crisis económica y financiera ha cambiado sustancialmente la situación del mercado inmobiliario marcado en estos momentos por la contracción del crédito, la drástica reducción de la demanda de compra de vivienda, el descenso acusado del precio de la vivienda libre, el aumento de la demanda de alquiler social insatisfecha y la

dificultad para gestionar la vivienda desocupada, libre e incluso protegida.

En este contexto es preciso revisar las políticas públicas de vivienda en general y en particular el régimen de la vivienda de protección oficial en todos sus aspectos para adaptarlo a las nuevas demandas y a los nuevos retos del futuro de forma que siga siendo un instrumento útil de política de vivienda al servicio de la función social que le es propia.

Esta es la razón por la que se aprueba el presente decreto en cuyo articulado se regulan los aspectos propios de la vivienda protegida, al margen de los planes de financiación pública, y partiendo de un concepto de vivienda de protección oficial diferente al vigente hasta la fecha, mucho más flexible y cercano a la vivienda libre, con menos limitaciones, prohibiciones y restricciones para su promoción, acceso y transmisión.

Estos argumentos justifican también que con la aprobación de este decreto se deroguen el Decreto 3/2006, de 13 de enero (LA LEY 797/2006), por el que se regula el régimen de la vivienda de protección oficial en La Rioja, el Decreto 44/2008, de 27 de junio (LA LEY 8699/2008), por el que se actualiza el precio máximo de venta y renta en las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas de promoción pública en la Comunidad Autónoma de La Rioja y el Decreto 22/1989, de 14 de abril (LA LEY 3494/1989), sobre adjudicación de viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.

Este decreto contempla una única tipología de vivienda de protección oficial, sin distinción de regímenes, cuya regulación se equipara a la libre, excepto en las limitaciones expresamente contempladas en el mismo que se reducen a los aspectos sustanciales que definen la esencia de la vivienda protegida, esto es: precio máximo de venta y renta; requisitos especiales de acceso, reducidos a los ingresos máximos y a la inscripción formal en el Registro de demandantes de vivienda protegida de La Rioja; superficie máxima, que se amplía a 120 $m^2$ útiles; duración del régimen de protección oficial, que se reduce a 20 años desde la fecha de la calificación definitiva, así como plazo para solicitar la descalificación voluntaria, que también se rebaja a 15 años desde dicha fecha. Se mantiene el control administrativo previo del cumplimiento de los requisitos mediante el preceptivo visado administrativo de los contratos correspondientes.

Además, otra novedad significativa es que las calificaciones de vivienda de protección oficial se pueden otorgar antes, durante y una vez finalizada la obra, e indistintamente para su destino a venta, alquiler, alquiler con opción

de compra, así como a cualquier otra modalidad de uso admitido en derecho para las viviendas libres, pudiendo coexistir distintas modalidades de uso en la misma promoción.

Las personas jurídicas también podrán acceder a la propiedad de las viviendas de protección oficial en los supuestos en los que dichas viviendas vayan a destinarse al arrendamiento, cesión de uso, o cualquier otro régimen de alojamiento para personas físicas admitido en derecho, también si se trata de entidades sin ánimo de lucro que gestionen programas de actuación social concertados con las Administraciones competentes, empresas o entidades públicas y en otros supuestos especiales autorizados por la Dirección General con competencias en materia de vivienda justificados por razones de interés social o incluidos en la programación pública de vivienda.

Se mantiene la obligación de ocupación de la vivienda, así como el preceptivo destino a residencia habitual y permanente de su propietario o usuario si bien se permiten, además, otros usos compatibles con la misma.

Se regulan los precios de las viviendas de protección oficial, distinguiendo dos únicos ámbitos territoriales: Logroño y provincia. Se mantienen los precios vigentes para la venta de las viviendas existentes y se aprueba un ajuste a la baja en los precios de venta de las viviendas nuevas que se promuevan al amparo de este decreto, así como de las rentas de alquiler de todas las viviendas protegidas, existentes y nuevas, excepto para las que se promovieron con destino a alquiler ya que durante el plazo de limitación de uso se regirán por lo previsto en su calificación correspondiente. Además, en los contratos de alquiler no podrá pactarse a cargo del inquilino el importe del Impuesto de bienes inmuebles o cualquier otro impuesto, tasa o gravamen sobre la propiedad de la vivienda. El precio de los locales de negocio, así como de los garajes y trasteros no vinculados a la vivienda protegida será libre. Además y también como novedad, los precios de venta y renta de las viviendas de protección oficial serán revisables por resolución de Consejero con competencias en materia de vivienda, lo que facilitará su adaptación a las cambiantes circunstancias económicas y sociales de forma más ágil.

Por lo que se refiere a la limitación del precio del suelo para la promoción de vivienda de protección oficial, se mantiene la repercusión máxima de suelo y urbanización solo para los suelos procedentes del patrimonio municipal o sujetos a reserva legal de vivienda protegida, y se establece en el 15% para la promoción pública y el 20% para la promoción privada.

Se regula por primera vez la tramitación de las denuncias por vicios constructivos en viviendas de protección oficial, en su fase previa a la apertura, en su caso, del expediente sancionador, con la finalidad de facilitar la subsanación de los mismos.

El presente decreto se aplica a las viviendas de protección oficial calificadas con anterioridad a la fecha de su entrada en vigor en todo su contenido, excepto en el plazo de vigencia del régimen protector y en la obligación de reintegrar a la Administración las ayudas autonómicas obtenidas en los términos fijados en la norma reguladora de su concesión, salvo en los supuestos en los que en aplicación de la normativa de protección a deudores hipotecarios se proceda a la dación en pago al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo, a la transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria, venta extrajudicial, modificación de las condiciones de los préstamos convenidos o su conversión en libres.

Por último y a fin de dotar al régimen de protección oficial de la necesaria flexibilidad, se establece de forma expresa que los planes de financiación y programas de vivienda podrán aprobar otras tipologías de vivienda de protección oficial y regular su propio régimen jurídico, con requisitos de acceso, duración legal del régimen, descalificación, precios máximos, limitaciones, prohibiciones y cualquier otra condición o exigencia especial diferente a las previstas en el presente decreto.

El decreto consta de 5 Capítulos, 42 artículos, 5 disposiciones adicionales, 2 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria, 2 disposiciones finales y 2 anexos.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Política Local y Territorial, conforme con el Consejo Consultivo de La Rioja y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 11 de octubre de 2013, acuerda aprobar el siguiente,

DECRETO

## CAPÍTULO I
## Disposiciones generales

### Artículo 1 *Objeto*

El objeto del presente decreto es regular el régimen jurídico de la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

## Artículo 2 *Ámbito de aplicación*

Serán viviendas de protección oficial amparadas en este decreto, aquellas que cumpliendo las condiciones establecidas en el mismo, y en las normas que lo desarrollen, sean calificadas como tal, por la Consejería con competencias en materia de vivienda.

## Artículo 3 *Extensión de la protección pública*

**1.** La protección pública regulada en el presente decreto se extenderá a la vivienda y anejos vinculados registralmente. No podrán vincularse por cada vivienda, ni en proyecto ni registralmente, ningún otro elemento, local o anejo distinto del garaje o el trastero. Sólo podrá vincularse en proyecto o registralmente una plaza de garaje y un trastero por vivienda, excepto en los supuestos en los que el adquirente de la vivienda solicite expresamente la vinculación de dos plazas de garaje.

**2.** Igualmente se extenderá a los terrenos necesarios para llevar a cabo la construcción, de acuerdo con las normas, planes urbanísticos y ordenanzas que sean aplicables.

**3.** La protección pública no se extenderá a:

**a)** Las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios para fines religiosos, culturales, comerciales, sanitarios, asistenciales, deportivos, administrativos, políticos, recreativos y, en general, todas aquellas obras destinadas a equipamiento público o social.

**b)** Los talleres de artesanos, locales de negocio anejos de las viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, o cualquier otro elemento o anejo que no constituya la vivienda propiamente dicha, el garaje o el trastero, aunque estén ubicados en el inmueble destinado a viviendas.

**c)** Los jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y de recreo o de uso libre privado de cualquier tipo.

**d)** Las obras de urbanización necesarias para llevar a cabo la construcción, de acuerdo con las normas, planes parciales y ordenanzas que sean aplicables, excepto en los supuestos de urbanizaciones protegidas al amparo de los planes de vivienda, programas de financiación o normativa de desarrollo especial.

**e)** Los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda de protección oficial, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 42.2 de este Decreto.

## Artículo 4 *Tipos de viviendas de protección oficial*

**1.** El presente decreto regula una única tipología de vivienda de protección oficial sin distinción de regímenes específicos.

**2.** Los planes y programas de vivienda podrán aprobar otras tipologías de vivienda de protección oficial y regular su propio régimen jurídico, con requisitos de acceso, duración legal del régimen, descalificación, precios máximos, limitaciones, prohibiciones y cualquier otra condición o exigencia especial diferente a las previstas en el presente decreto.

## Artículo 5 *Modalidades de uso de vivienda*

**1.** Las viviendas de protección oficial podrán destinarse, indistintamente, a venta, arrendamiento, con o sin opción de compra, así como a cualquier otra modalidad de uso admitido en derecho para las viviendas libres, sin más limitaciones que las establecidas en este decreto o las que pudieran aprobarse en su normativa de desarrollo, así como en planes o programas de vivienda.

**2.** En las promociones de viviendas de protección oficial podrán coexistir distintas modalidades de uso de vivienda.

## Artículo 6 *Obligación de ocupación y destino a residencia habitual y permanente*

**1.** Las viviendas de protección oficial deberán estar siempre ocupadas por su legítimo propietario o usuario. A estos efectos se consideran viviendas desocupadas aquellas en que sus propietarios u ocupantes legítimos no las utilicen, salvo que su ausencia sea transitoria, intermitente o provisional, debidamente justificada.

**2.** No se podrán ocupar las viviendas de protección oficial hasta que hayan obtenido la correspondiente calificación definitiva, sin perjuicio de otras autorizaciones administrativas que resultasen exigibles por la normativa vigente.

**3.** Las viviendas de protección oficial se destinarán a residencia habitual y permanente de su propietario o usuario, y además, en su caso, a otros usos compatibles con la misma.

**4.** Las viviendas deberán ser ocupadas en el plazo de tres meses desde la firma de la escritura pública de transmisión o desde la suscripción del contrato del alquiler.

## Artículo 7 *Superficie máxima de la vivienda*

**1.** La superficie útil máxima de las viviendas de protección oficial a efectos de calificación se fija en 120 $m^2$. La superficie útil se medirá conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo (LA LEY 1822/2007), de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

**2.** En las viviendas existentes, cuando de la documentación exigida a los interesados no se deduzca la superficie útil de la vivienda a las que resulte de aplicación el presente decreto o ésta fuera incorrecta, se considerará como tal, el 80% de la superficie construida que figure en dicha documentación, salvo prueba en contrario certificada en informe expedido por técnico competente oportunamente visado.

## Artículo 8 *Vivienda inadecuada*

Se considera en todo caso objetivamente inadecuada la vivienda cuando, dada la composición familiar, deban compartir habitación ascendientes y descendientes de la unidad familiar o la vivienda disponga, además de cocina, baño y salón-comedor, de una habitación para tres o más miembros de la familia, dos habitaciones para cuatro o más miembros y tres habitaciones para seis o más miembros.

## Artículo 9 *Promotores, propietarios y usuarios*

**1.** Podrán ser promotores, propietarios o usuarios de las viviendas de protección oficial, en cada caso, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, en las mismas condiciones exigidas para serlo de vivienda libre, sin más limitaciones que las establecidas en este decreto o las que pudieran aprobarse en su normativa de desarrollo, así como en planes o programas de vivienda.

**2.** A los efectos de este decreto se entiende por promotor para uso propio a las personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas o en comunidades de propietarios para construir viviendas de protección oficial, con la finalidad de establecer en ellas su residencia habitual y permanente.

### Artículo 10 *Denuncias por vicios constructivos en viviendas de protección oficial*

**1.** De conformidad con lo previsto en el artículo 75 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo (LA LEY 1822/2007), de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, sólo se admitirán en la Dirección General con competencias en materia de vivienda las denuncias por vicios constructivos graves que afecten a la edificación o habitabilidad de las viviendas de protección oficial presentadas en los plazos de prescripción fijados en el artículo 80 de la citada Ley, y ello sin perjuicio de los derechos de los particulares para ejercer las acciones previstas por la legislación estatal en materia de ordenación de la edificación.

**2.** La denuncia deberá acompañarse de documentación gráfica o técnica justificativa de los vicios constructivos, y de la reclamación previa al promotor.

**3.** Admitida la denuncia, se dará traslado de la misma al promotor concediéndole un plazo de veinte días para que informe sobre el contenido de la misma. Si en dicho plazo el promotor no contesta, alega la no existencia de vicios constructivos graves, prescripción de la posible infracción o presenta justificante reparatorio sin conformidad de la propiedad, los técnicos del Servicio de Vivienda emitirán informe, previa visita de inspección a la promoción y si constatan la existencia de los vicios denunciados, se requerirá al promotor para que los repare en el plazo que se señale al efecto, con apercibimiento expreso. Si el requerimiento no es atendido en tiempo y forma, se podrá proceder a la apertura del correspondiente expediente sancionador.

## CAPÍTULO II
## Acceso a la vivienda de protección oficial

### Artículo 11 *Acceso a la propiedad de las viviendas de protección oficial de las personas jurídicas*

El acceso a la propiedad de las viviendas de protección oficial por parte de personas jurídicas será posible en los siguientes supuestos:

**a)** En los supuestos en los que dichas viviendas vayan a destinarse a su arrendamiento, cesión de uso, o cualquier otro régimen de alojamiento para personas físicas admitido en

derecho.

**b)** Cuando se trate de una entidad sin ánimo de lucro que realice programas de actuación social concertados con las Administraciones competentes, empresas o entidades públicas que tengan por finalidad el alojamiento de personas físicas.

**c)** En otros supuestos especiales autorizados por la Dirección General con competencias en materia de vivienda, justificados por razones de interés social o incluidos en la programación pública de vivienda.

## Artículo 12 *Requisitos de acceso a las viviendas de protección oficial por personas físicas*

Para acceder a las viviendas de protección oficial, cualquiera que sea el título y la modalidad de uso, ya sea en primeras, segundas o posteriores transmisiones, será necesario cumplir los siguientes requisitos:

**1.** Estar inscrito en el Registro de solicitantes de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

**2.** Ingresos máximos de la unidad familiar de 6 veces el IPREM, o índice que lo sustituya, para acceder a las viviendas de protección oficial de promoción privada, y de 2,5 veces IPREM, para acceder a las viviendas de protección oficial de promoción pública.

Se entiende por unidad familiar la definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

El cálculo de los ingresos máximos de la unidad familiar a estos efectos se realizará de la siguiente manera:

**a)** Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 (LA LEY 11503/2006) y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre (LA LEY 11503/2006), del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de

visado del contrato. Si el solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, se podrán solicitar otras informaciones incluyendo una declaración responsable del solicitante, que les permitan evaluar los ingresos familiares.

**b)** La cuantía resultante será ponderada mediante la aplicación de los siguientes coeficientes multiplicativos correctores en función de miembros de la unidad familiar:

| Número de miembros de la unidad familiar | Coeficiente correcto |
|---|---|
| 1 | 1,00 |
| 2 | 0,94 |
| 3 | 0,88 |
| 4 | 0,70 |

En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté afectado con minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiere correspondido por número de miembros; cuando en la unidad familiar figuren 2 o más miembros afectados por minusvalía el coeficiente corrector será el resultante de avanzar tantos tramos como número de miembros afectados de minusvalía figuren en la unidad, a contar desde el tramo siguiente al que le hubiera correspondido por el número de miembros.

A las familias numerosas se les aplicará en todo caso el coeficiente corrector 0,7.

**c)** La cuantía resultante se convertirá en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

## Artículo 13 *Obligación de formalizar las transmisiones*

**1.** A los efectos del control administrativo mediante la concesión del visado, todas las transmisiones de propiedad o cesiones de uso intervivos por cualquier título, deberán formalizarse en contrato privado previo al otorgamiento de la escritura pública, en su caso, y ello, ya se trate de primera, segundas o posteriores transmisiones o cesiones de uso.

**2.** En el supuesto de primera transmisión, esta obligación se aplica con independencia de que las obras de construcción de la promoción o de la

vivienda estén o no finalizadas a la fecha de dicha transmisión.

### Artículo 14 *Pactos y condiciones del contrato privado*

**1.** Las partes que intervienen en la compra o alquiler de una vivienda protegida tienen libertad para redactar el contrato con arreglo a los pactos y condiciones que establezcan, sin más limitaciones que las establecidas en este decreto y en la normativa civil de general aplicación que regula este tipo de contratos. En todo caso deberá indicarse de forma expresa en el contrato privado el expediente de calificación de la vivienda.

**2.** Los planes y programas de vivienda, así como la normativa de desarrollo del presente decreto, podrán establecer pactos y condiciones especiales de los contratos privados para la tipología de viviendas de protección oficial reguladas en los mismos.

### Artículo 15 *Concepto de visado*

**1.** El visado es el acto administrativo de la Dirección General con competencias en materia de vivienda por el que se autoriza, previa solicitud, el contrato de transmisión o cesión de uso de la vivienda de protección oficial, una vez comprobado que el contrato cumple los requisitos exigidos de precio o renta máximos, y la condición del adquirente o arrendatario establecidas en este decreto.

**2.** El visado administrativo es obligatorio en toda transmisión intervivos o cesión de uso de vivienda de protección oficial, durante el plazo de protección en el que subsiste la limitación de precio de renta y venta y la exigencia de requisitos específicos en los adquirentes o arrendatarios. Se exceptúan de esta obligación las integraciones de dominio y las aportaciones a la sociedad de gananciales.

**3.** Los contratos de transmisión o cesión de uso de vivienda de protección oficial no pierden su naturaleza jurídica civil por la obtención del visado administrativo.

### Artículo 16 *Requisitos para obtener el visado administrativo*

**1.** Los contratos deberán presentarse obligatoriamente ante la Dirección General competente en materia de vivienda, para su correspondiente visado en un plazo máximo de un mes desde su formalización acompañados de la siguiente documentación:

**a)** Solicitud del visado con arreglo al modelo normalizado.

**b)** Libro de familia y tarjeta de discapacidad, en su caso.

**c)** 3 ejemplares originales del contrato de compraventa, adjudicación en el caso de cooperativas o arrendamiento, firmados en todas sus hojas por las partes.

**2.** En caso de primera transmisión de vivienda, para obtener el visado administrativo es preceptiva la previa obtención de la calificación provisional de la promoción y la obtención de la autorización administrativa para percibir cantidades a cuenta.

**3.** Si el promotor hubiera obtenido autorización para percibir cantidades a cuenta, se deberá presentar también el certificado a nombre del adquirente o adjudicatario en caso de cooperativa, expedido por la entidad avalista, en el que además de transcribir la cifra total del aval otorgado, se expresará la parte correspondiente a las cantidades que éste se haya comprometido a anticipar hasta el otorgamiento de la calificación definitiva.

**4.** El precio de compraventa o adjudicación en caso de cooperativas que figure en el contrato, no superará al que posteriormente se establezca en la escritura pública y en la calificación definitiva.

**5.** La formalización del contrato de arrendamiento y la solicitud del visado administrativo, deberán ser posteriores a la calificación definitiva. Además, el contrato de arrendamiento deberá estar liquidado de impuestos y con la fianza depositada en el organismo correspondiente antes de presentarse al visado administrativo.

## Artículo 17 *Concesión del visado administrativo*

**1.** Una vez comprobado que los contratos se ajustan a la limitación de precio máximo de venta o renta, así como el cumplimiento de los requisitos de acceso de los adquirentes, adjudicatarios o arrendatarios, la Dirección General con competencias en materia de vivienda emitirá resolución por la que se conceda el visado en los contratos de primera o posteriores transmisiones, así como el estampillado en todos los ejemplares de los contratos de arrendamiento.

**2.** En la Resolución constará de forma expresa:

**a)** Dirección de la vivienda o datos de identificación de la vivienda del proyecto de ejecución, en los supuestos en los que a la fecha de solicitud del visado no se hubiera asignado número de policía.

**b)** Expediente de protección.

**c)** Identificación del promotor o vendedor: nombre o razón social y DNI/NIF.

**d)** Nombre, apellidos y DNI de los adquirentes o adjudicatarios.

**e)** Identificación de la vivienda y municipio de emplazamiento.

**f)** El precio de compra o adjudicación.

**g)** El precio máximo de transmisión.

## Artículo 18 *Elevación a escritura pública e inscripción registral*

**1.** Los notarios incorporarán en todo caso a las escrituras públicas de transmisión de viviendas, la resolución administrativa emitida por la Dirección General con competencias en materia de vivienda en la que se conceda el visado de la transmisión, así como sus condiciones, prohibiciones y limitaciones, si las hubiere.

**2.** Los notarios no autorizarán escrituras públicas ni los registradores de la propiedad inscribirán las transmisiones de viviendas por precio superior al fijado en la Resolución del visado del contrato de compraventa o adjudicación en el caso de cooperativas.

**3.** Los notarios no otorgarán ni los Registradores inscribirán escrituras que contravengan las disposiciones de este Reglamento o de sus normas de desarrollo.

**4.** Los Registradores de la Propiedad comunicarán a la Dirección General competente en materia de vivienda, los datos de las escrituras cuya inscripción suspendan o denieguen para controlar el cumplimiento efectivo de las disposiciones de este Reglamento o de su normativa de desarrollo.

## Artículo 19 *Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer*

**1.** Mientras subsista el régimen de protección, las viviendas de protección oficial se podrán transmitir intervivos y ceder el uso, en las mismas condiciones que las viviendas libres sin más limitación que el precio máximo de venta y renta, los requisitos de acceso del adquirente o cesionario, la preceptiva autorización de la Dirección General con competencias en materia de vivienda por medio del visado administrativo, conforme se regula en este Capítulo y los derechos de tanteo y retracto en los términos previstos en la Ley de Vivienda y normativa de desarrollo.

**2.** La normativa de desarrollo del presente decreto, así como los planes o programas de vivienda podrán regular estas prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer para las tipologías de viviendas de protección oficial reguladas en los mismos, dentro del marco previsto en la Ley.

## CAPÍTULO III
## Duración del régimen de protección

### Artículo 20 *Plazo legal de duración del régimen de protección*

**1.** El plazo de duración del régimen de protección oficial es de 20 años desde la fecha de la calificación definitiva.

**2.** Los planes o programas de vivienda podrán fijar un plazo de duración del régimen de protección distinto para las tipologías de viviendas de protección pública calificadas al amparo de los mismos.

### Artículo 21 *Extinción del régimen de protección*

El régimen de viviendas de protección oficial se extinguirá por alguna de las causas siguientes:

**1.** Por el transcurso del plazo legal de duración del régimen de protección. Esta causa determinará, automáticamente y sin necesidad de declaración especial, la extinción de cuantas limitaciones impone este régimen legal y, la aplicación de las prescripciones ordinarias de la legislación común, cancelándose en el Registro de la Propiedad las afecciones que se hubieren producido conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable.

**2.** Mediante la descalificación por parte de la Administración y, a petición del titular de la vivienda, salvo que se trate de viviendas de promoción pública, que en ningún caso podrán ser objeto de descalificación voluntaria, y siempre de acuerdo con lo dispuesto en los artículos siguientes.

### Artículo 22 *Descalificación voluntaria a petición de los propietarios*

**1.** La Administración, a petición de sus propietarios podrá conceder discrecionalmente la descalificación voluntaria de las viviendas de protección oficial de promoción privada siempre que de ella no se deriven perjuicios a terceros, ni al interés general.

**2.** En todo caso, el plazo y condiciones de la descalificación voluntaria de viviendas de protección oficial se determinará por la normativa vigente en el momento de su solicitud de la descalificación.

## Artículo 23 *Plazo para solicitar la descalificación*

Los propietarios de viviendas de protección oficial podrán solicitar su descalificación voluntaria pasados 15 años desde la calificación definitiva.

## Artículo 24 *Procedimiento para la descalificación voluntaria*

**1.** Las solicitudes de descalificación se dirigirán a la Dirección General competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma, adjuntando a las mismas los siguientes documentos:

**a)** Certificación del Registro de la Propiedad, acreditativa de la titularidad de la vivienda y de la libertad de cargas relativas a préstamos protegidos. En dicho certificado se consignarán también, en su caso, los cambios de titularidad de la vivienda, las cancelaciones de hipotecas y el historial jurídico. Si el inmueble no estuviere libre de cualquier carga hipotecaria, será requisito imprescindible para la descalificación de la vivienda, la cancelación de la hipoteca que ha de acreditarse con carácter previo.

**b)** Cuando el propietario hubiere cedido la vivienda en arrendamiento será imprescindible, con el fin de no causar perjuicio a tercero interesado, que el arrendatario manifieste por escrito su consentimiento a la descalificación. Si requerido para hacerlo por la Administración, no lo prestare en el plazo de diez días, la falta de manifestación expresa se entenderá como favorable a la descalificación.

Si el arrendatario se opusiere expresamente a la descalificación, deberá manifestarlo, justificando el perjuicio que le irroga mediante la presentación de declaración jurada por escrito o por declaración ante funcionario competente de la Dirección General con competencia en materia de vivienda, que hará constar su declaración por escrito.

**c)** Certificación, expedida por la entidad local correspondiente, acreditativa de la devolución y pago a la misma del importe de la exención o bonificación de las tasas de licencia y

alcantarillado, de las bonificaciones efectuadas en la cuota del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos y en el Impuesto de Bienes Inmuebles que hubiera disfrutado la vivienda, incrementado por los intereses que legalmente correspondan de dicho importe, desde el momento de la exención o bonificación.

**d)** Fotocopia del Documento Nacional de Identidad o de la tarjeta de residencia de los propietarios de la vivienda.

**e)** Declaración responsable del propietario de que la descalificación no causa perjuicios a terceros.

**f)** Certificación acreditativa de la devolución y pago al Gobierno de La Rioja del importe de la exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, incrementado con los intereses que legalmente correspondan de dicho importe desde la fecha de la exención.

**g)** Certificación de la entidad bancaria correspondiente, relativa a las ayudas obtenidas por la financiación cualificada.

**h)** La descalificación de las viviendas de protección oficial comportará necesariamente, de forma inmediata y con carácter previo, el reintegro de la totalidad de las ayudas económicas personales, subvenciones y subsidiaciones de intereses recibidas, incrementada con los intereses de demora que correspondan desde su concesión, y en su caso, con la diferencia, si existiera, entre el interés estipulado y el legal. De igual forma, deberá abonar el importe que proceda de las exenciones y bonificaciones tributarias que hubiere disfrutado, con sus intereses de demora.

**2.** El procedimiento para la concesión de la descalificación tendrá una duración máxima de tres meses, contados desde el día de presentación de la solicitud y documentación completa. Dicho procedimiento se suspenderá en tanto que se tramita el procedimiento de liquidación de devolución de ayudas recibidas e intereses. El transcurso del plazo previsto sin resolución del expediente producirá efecto estimatorio de la solicitud si bien se producirá la suspensión automática del plazo de resolución hasta que se presente toda la documentación completa o se liquiden las ayudas, si se hubiesen concedido.

### Artículo 25 *Resolución de descalificación*

**1.** La Dirección General competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma valorará si la solicitud y documentación de descalificación presentada cumple los requisitos expresados en los artículos anteriores, resolviendo el Director General la concesión o denegación con carácter discrecional.

**2.** Esta Resolución se notificará al interesado y a los organismos oficiales que corresponda y se hará pública mediante su inserción en el Boletín Oficial de La Rioja.

**3.** La Resolución de la Dirección General con competencias en materia de vivienda no agotará la vía administrativa, debiendo ser siempre motivada. Ésta será susceptible de recurso de alzada ante el Consejero competente en el plazo de un mes.

## CAPÍTULO IV
## Procedimiento para obtener la calificación de vivienda de protección oficial

### Artículo 26 *Solicitud de calificación provisional*

**1.** Los promotores deberán presentar, en el modelo normalizado, solicitud de calificación provisional, que tendrá la consideración de trámite inicial, y a la que se deberá adjuntar el proyecto de ejecución visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja, o el proyecto básico de edificación definido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (LA LEY 493/2006), por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación, así como el compromiso de cumplir con las exigencias legalmente establecidas para las viviendas de protección oficial.

Además se deberán acompañar los siguientes documentos:

**a)** Los que acrediten la personalidad del solicitante, documento nacional de identidad para las personas físicas y escritura de constitución de sociedad para las personas jurídicas, acompañada del documento que justifique su representación.

**b)** Copia de la escritura de propiedad del solar, debidamente registrada

**c)** Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. Cuando conforme a dicho certificado se constate que los solicitantes no son titulares de los terrenos, deberá aportarse documento suficiente en Derecho que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir. Asimismo, se certificarán los datos registrales de los terrenos.

**d)** Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, se presentará junto con el proyecto de la primera, el de urbanización del conjunto, en el cual se deberá grafiar específicamente el número de fases en que se divide el proyecto, así como los edificios y servicios complementarios, las instalaciones, y las obras de urbanización a ejecutar en cada fase.

Cada fase ha de constituir una obra completa y para poder calificarse definitivamente ha de tener resueltos todos los servicios sin depender de futuras actuaciones en las fases sucesivas.

**e)** Justificante del ingreso de la tasa de viviendas de protección oficial, con arreglo a la normativa que la regule.

**2.** Cuando se trate de promotores individuales para uso propio, deberán presentar, además de la documentación descrita en el punto 1, los documentos acreditativos de cumplir los requisitos para acceder a la vivienda cuya calificación se solicita.

**3.** Antes del inicio de las obras, se presentará en la Dirección General competente en materia de vivienda, el proyecto de ejecución completo, debidamente visado; su falta impedirá el visado de contratos, así como el otorgamiento de la calificación definitiva.

**4.** Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud en los términos dispuestos en este artículo, sin que se haya notificado la calificación provisional se considerará otorgada a todos los efectos.

**5.** Se podrá solicitar calificación provisional de protección oficial para promociones de viviendas de nueva construcción cuyas obras de construcción estén sin iniciar, en ejecución o finalizadas. En el supuesto de

que en la fecha de la presentación de la solicitud de calificación provisional hubiese reservas o contratos de compraventa firmados, junto con esta solicitud deberá presentarse también escrito con el consentimiento expreso de los suscriptores de las reservas y los contratos de compraventa aceptando la calificación en los términos solicitados.

## Artículo 27 *Concesión de calificación provisional*

**1.** La Dirección General competente en materia de vivienda, dictará si procede, la correspondiente resolución de calificación provisional, previo informe del Servicio de Vivienda sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos en el presente decreto y en su normativa de desarrollo, así como de la normativa técnica en materia de habitabilidad.

**2.** Las calificaciones provisionales de viviendas de protección oficial harán mención expresa, en todos los casos, de los siguientes extremos:

**a)** Código de identificación del expediente y tipo de actuación protegible objeto de la calificación.

**b)** Identificación de solicitante, nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio, naturaleza jurídica y tipo de promotor.

**c)** El régimen o figura de la promoción.

**d)** Identificación registral de la finca.

**e)** Número y superficie útil de las viviendas de la promoción. Asimismo, se hará constar el número de garajes y trasteros, con expresión de los vinculados y los no vinculados a las viviendas (en proyecto y registralmente, en su caso), así como el local o locales de negocio, que pudieran existir, con sus respectivas superficies.

**f)** Precio máximo de venta y renta del $m^2$ de superficie útil de vivienda y anejos.

**g)** Indicación de la normativa reguladora al que se acoja la promoción, así como de la posible concesión de préstamos convenidos y ayudas económicas, sus condiciones y limitaciones establecidas y demás extremos que la norma de desarrollo del presente decreto, los planes de financiación, o programas de vivienda pudieran establecer y exigir que constasen en la calificación definitiva.

**h)** Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer la vivienda y duración del régimen de calificación.

**3.** Junto con la calificación provisional, se entregará al solicitante la placa de viviendas de protección oficial, que deberá colocarse en lugar visible con carácter previo a la concesión de la calificación definitiva.

**4.** Durante la ejecución de la obra, deberá colocarse el cartel de viviendas de protección oficial regulado en la Orden de 6 de noviembre de 1987.

**5.** Otorgada la calificación provisional, en cualquier momento, el personal técnico de la Consejería con competencias en materia de vivienda, podrá inspeccionar la adecuación de la obra en ejecución al proyecto que sirvió de base para el otorgamiento de la calificación provisional y a la normativa aplicable en materia de edificación y si advirtiese deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia, comunicará al promotor los defectos y/o documentación necesaria a corregir, el plazo y las condiciones para hacerlo.

## Artículo 28 *De la modificación y anulación de la calificación provisional*

**1.** La Dirección General competente en materia de vivienda podrá autorizar las modificaciones de cualquiera de las determinaciones que aparecen recogidas en la cédula de calificación provisional a petición del promotor. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que se haya notificado la resolución expresa, la modificación solicitada se considerará aprobada a todos los efectos. En todo caso, para la autorización de estas modificaciones se estará a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo (LA LEY 1822/2007), de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

**2.** Las modificaciones del proyecto que sirvió de base para la calificación provisional no serán causa de modificación de la calificación provisional, si bien, se considerarán en la calificación definitiva. Para la aprobación de estas modificaciones será necesario acreditar que cumplen la normativa técnica y el artículo 8 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo (LA LEY 1822/2007), de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

**3.** La calificación provisional, una vez otorgada, solo podrá ser anulada de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 102 (LA LEY 3279/1992) a 119 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LA LEY 3279/1992).

## Artículo 29 *Cambio de titularidad del expediente de calificación provisional*

**1.** La Dirección General con competencias en materia de vivienda podrá autorizar mediante Resolución el cambio de titularidad del expediente de calificación en los supuestos de cambio de promotor, previa comprobación del cumplimiento de los siguientes requisitos:

**a)** Solicitud de cambio de titularidad firmada de forma conjunta por el cesionario y el cedente.

**b)** Subrogación del cesionario en las obligaciones derivadas del expediente, asumiendo todos los derechos y obligaciones que se deriven del mismo.

**c)** En el supuesto de que existan firmados contratos de compraventa, el cesionario se subrogará en los contratos de compraventa ya celebrados, extremo que debe ser reflejado en los mismos mediante adendas firmadas por cada uno de los compradores.

**d)** Si se hubiese formalizado préstamo convenido, escrito de la entidad bancaria en el que consiente en el cambio de titularidad del préstamo.

**2.** Una vez autorizado y resuelto el cambio de titularidad, se dejará constancia del mismo mediante diligencia en la calificación provisional.

## Artículo 30 *Solicitud de autorización para percibir cantidades a cuenta*

**1.** Previamente a la firma de los contratos de compraventa o de adjudicación en el supuesto de cooperativas de viviendas, y una vez obtenida la calificación provisional, el promotor dirigirá a la Dirección General competente en materia de vivienda, solicitud de autorización para percibir cantidades a cuenta del precio de las viviendas, a los efectos de que se conceda la correspondiente autorización.

**2.** La solicitud de autorización para percibir cantidades a cuenta, en la que se deberá hacer constar el importe total de las cantidades que se pretenden obtener por este concepto, irá acompañada de los siguientes documentos:

**a)** Documento original del aval bancario suficiente o contrato

de seguro que garantice la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes, en caso de no obtener la calificación definitiva o no terminar las obras dentro del plazo fijado en la calificación provisional o en la prórroga reglamentariamente concedida.

**b)** Número de la cuenta corriente abierta para el ingreso de las cantidades que se perciban y entidad bancaria donde esté ubicada.

## Artículo 31 *Autorización para percibir cantidades a cuenta*

**1.** De conformidad con los documentos aportados en la solicitud, la Dirección General competente en materia de vivienda, procederá a la autorización para percibir cantidades a cuenta del precio de las viviendas. Las autorizaciones se concederán con las condiciones siguientes:

**a)** El número de futuros adquirentes o adjudicatarios en el caso de cooperativas no será mayor que el de las viviendas calificadas provisionalmente.

**b)** Las cantidades a percibir anticipadamente no rebasarán la cantidad cubierta por el aval expedido, y se aplicarán únicamente a la construcción de las viviendas.

**c)** Los contratos de compraventa o de adjudicación en el caso de cooperativas, que se otorguen para formalizar las entregas a cuenta harán constar de manera exacta la cuantía de las mismas, los plazos en que han de ser satisfechas, el número de la cuenta corriente de la entidad bancaria o caja de ahorros donde ha de verificarse el ingreso y la garantía que haya sido constituida por el promotor entre las previstas en el artículo 30.2. En todo caso, el promotor estará obligado a entregar al adquirente un certificado expedido por la entidad avalista a su nombre, en el que además de transcribir la cifra total del aval otorgado, se expresará la parte correspondiente a las cantidades que éste se haya comprometido a anticipar hasta el otorgamiento de la calificación definitiva.

**2.** Los promotores de viviendas protegidas sólo podrán percibir de los adjudicatarios en el caso de cooperativas o adquirentes en concepto de entrega de cantidades a cuenta hasta un máximo del 20% del precio total de

la vivienda y de sus anejos vinculados durante el período de su construcción en las siguientes condiciones:

**a)** La cantidad máxima que podrá exigirse en el momento de la firma del contrato de compraventa no podrá superar el 5 % de dicho precio.

**b)** Deberá reservarse al menos otro 5 % que entregará el comprador al promotor en el momento de entrega de la vivienda y firma de escrituras de la misma, salvo petición expresa por escrito del comprador proponiendo el adelanto de dicho pago.

**3.** Sólo en el caso de que el adquirente o adjudicatario así lo desee y de acuerdo con sus circunstancias fiscales y personales, podrá entregar en concepto de cantidades a cuenta, un porcentaje mayor del precio total de la vivienda y de sus anejos vinculados durante el período de su construcción.

## Artículo 32 *Solicitud de calificación definitiva*

**1.** Los promotores de viviendas de protección oficial dispondrán de un plazo de 30 meses, a partir de la obtención de la calificación provisional a que se refiere el artículo anterior, para presentar la solicitud de calificación definitiva. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, la primera de ellas gozará del plazo antes indicado, mientras que las demás fases dispondrán de un plazo de 24 meses, desde la iniciación de cada una de ellas. Con carácter excepcional, la Dirección General competente en materia de vivienda, podrá prorrogar los plazos indicados a instancia del promotor, mediando causa justificada y con arreglo a lo previsto en el artículo 49 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre (LA LEY 3279/1992), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**2.** Los promotores de viviendas de protección oficial vendrán obligados a poner en conocimiento de la Dirección General competente en materia de vivienda el comienzo y final de las obras, dentro de los 15 días siguientes al de la fecha en que se produzcan los mismos, mediante certificación extendida al efecto por la dirección facultativa de las obras. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases se comunicará el comienzo y el final de las obras, en el mismo plazo, en cada una de ellas.

**3.** La solicitud de calificación definitiva de viviendas de protección oficial deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

**a)** Los exigidos para obtener la resolución final de habitabilidad y las cédulas de habitabilidad de las viviendas en la normativa correspondiente.

**b)** Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal con inscripción registral.

**c)** Compromiso de que las escrituras individualizadas que se formalicen, recogerán estrictamente las superficies establecidas en la calificación definitiva.

**d)** Relación de los adquirentes o adjudicatarios en el caso de cooperativas que hayan entregado cantidades a cuenta junto con los justificantes debidamente fechados, de las cantidades entregadas hasta la solicitud de la calificación definitiva.

## Artículo 33 *Concesión de la calificación definitiva*

**1.** Previamente a la concesión de la calificación definitiva solicitada, la Dirección General competente en materia de vivienda, podrá inspeccionar las obras realizadas al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable a las viviendas de protección oficial, así como la adecuación entre el proyecto de ejecución presentado antes del inicio de las obras, el proyecto de ejecución final de obra, y la edificación realizada.

**2.** Advertidas deficiencias constructivas o cualquier otro defecto subsanable, que impidiera el otorgamiento de la calificación definitiva solicitada, la Dirección General competente en materia de vivienda, comunicará al promotor el plazo y las condiciones necesarias para proceder a la subsanación y concesión de dicha calificación definitiva.

**3.** La calificación definitiva de viviendas de protección oficial se concederá mediante la expedición de una cédula por la Dirección General competente en materia de vivienda, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el decreto y en las disposiciones que lo desarrollen.

**4.** En la cédula de calificación definitiva constarán los siguientes extremos:

**a)** Identificación, naturaleza jurídica y tipo de promotor (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).

**b)** Localidad y emplazamiento de las obras.

**c)** Código de identificación del expediente y tipo de actuación protegible.

**d)** Datos regístrales de la declaración de obra nueva y división horizontal.

**e)** Número y superficie útil de las viviendas de la promoción. Asimismo, se hará constar el número de garajes y trasteros, con expresión de los vinculados y los no vinculados a las viviendas (en proyecto y registralmente, en su caso), así como el local o locales de negocio, que pudieran existir, con sus respectivas superficies.

**f)** Fecha de otorgamiento de la calificación provisional y fecha de finalización de las obras.

**g)** Precio máximo de venta y renta de la vivienda y de sus anejos.

**h)** Duración del régimen de calificación, prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer la vivienda y normativa sectorial que ampara la promoción.

**5.** No se podrá proceder a la elevación en escritura pública, entrega y ocupación de las viviendas en tanto no se haya obtenido la correspondiente calificación definitiva.

## Artículo 34 *Calificaciones por fases y mixtas*

**1.** Cuando la construcción se haya efectuado por fases, la calificación definitiva se otorgará, en su caso, independientemente para cada una de las fases.

**2.** La calificación definitiva afectará a promociones completas. En ningún caso podrán coexistir en una misma promoción, viviendas calificadas de protección oficial con viviendas libres.

## Artículo 35 *Modificación y anulación de la calificación definitiva*

**1.** La calificación definitiva, una vez otorgada, solo podrá ser modificada y anulada de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 102 (LA LEY 3279/1992) a 119 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LA LEY 3279/1992), y lo dispuesto en el presente artículo.

**2.** La Dirección General con competencias en materia de vivienda podrá autorizar cambios de proyecto, del cuadro de vinculaciones así como la realización de obras, modificaciones y reformas de las viviendas y demás

elementos a los que se extienda la calificación definitiva, si se ajustan a lo establecido en la normativa técnica de edificación y sectorial de vivienda de protección oficial aplicable, y sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones civiles y administrativas correspondientes.

**3.** Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales, en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la calificación definitiva, darán lugar, en su caso, a la rectificación de la misma que se llevará a efecto por la Consejería competente en materia de vivienda mediante diligencia extendida en la propia calificación.

## Artículo 36 *Denegación de calificación definitiva*

La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor determinará que los adquirentes de las viviendas puedan optar entre:

**a)** Ejecutar la garantía otorgada conforme a lo establecido en la Ley 57/1968, de 27 de julio (LA LEY 994/1968), sobre Percepción de Cantidades Anticipadas en la Construcción y Venta de Viviendas, y sus disposiciones complementarias o

**b)** Solicitar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta. En este caso, todos los adquirentes se comprometerán a terminar las obras o a subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva.

## Artículo 37 *Viviendas destinadas a personas con movilidad reducida*

**1.** Los edificios de viviendas protegidas de nueva construcción reservarán viviendas adaptadas para ser destinadas a personas con movilidad reducida, en el porcentaje y condiciones establecidas por la legislación de accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación.

**2.** Estas viviendas cumplirán las condiciones exigidas por la referida legislación y por las disposiciones reglamentarias de desarrollo, y, se adaptarán a las necesidades específicas del comprador según el tipo de movilidad reducida o de discapacidad sensorial que presente.

**3.** Estas viviendas podrán situarse en cualquier planta del edificio, siempre que reúnan las condiciones de acceso y movilidad interior que establezcan

las normas citadas en el apartado anterior.

### Artículo 38 *Acceso a las viviendas de personas con movilidad reducida*

**1.** Para el acceso a este tipo de viviendas será necesario acreditar la condición de persona con movilidad reducida o de discapacidad sensorial mediante la correspondiente tarjeta de discapacidad.

**2.** En el caso de que las personas con movilidad reducida o discapacidad sensorial fueran menores de edad o legalmente incapaces, o dependientes, podrán acceder a las citadas viviendas las personas que ejerzan sobre los mismos la patria potestad, la tutela y, en su caso, las que acreditasen tenerlos a su cargo con carácter permanente o en relación de dependencia.

**3.** El número de viviendas destinadas a personas con movilidad reducida se consignará en la calificación provisional de la promoción, y la Dirección General competente en materia de vivienda adoptará las medidas oportunas para su difusión y conocimiento de los posibles interesados que, como mínimo, comprenderá la publicación en el tablón de anuncios virtual de la sede electrónica de la Administración General de Comunidad Autónoma de La Rioja y en la página web del Gobierno de La Rioja, por un periodo de al menos seis meses.

### Artículo 39 *Cambio de destino de las viviendas destinadas a personas con movilidad reducida*

**1.** Efectuados los trámites anteriores sin que hayan podido ser destinadas en propiedad o en uso, a personas con movilidad reducida, el promotor podrá solicitar de la Dirección General competente en materia de vivienda autorización para su enajenación o arrendamiento a cualquier persona que reúna las condiciones de acceso previstas en este decreto, en su normativa de desarrollo o en los planes y programas de viviendas que la amparen.

**2.** A tal efecto deberá constar en el expediente administrativo que se han efectuado las publicaciones a que se refiere al artículo anterior.

**3.** Con carácter simultaneo o posterior a la autorización referida, el promotor de viviendas para venta, en su caso, podrá solicitar la modificación de proyecto pertinente para adecuación de la vivienda a las condiciones ordinarias.

## CAPÍTULO V

## Precios máximos de venta y renta

### Artículo 40 *Precios máximos de las viviendas de protección oficial*

**1.** Los precios máximos de venta y renta de viviendas de protección oficial, serán los establecidos en el Anexo I y podrán actualizarse mediante Resolución del Consejero con competencias en materia de vivienda.

**2.** El precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial será el vigente en el momento de presentación a visado del contrato de compraventa, salvo en los casos de primera transmisión que será el reflejado en la calificación provisional.

Si se efectúa la primera transmisión de las viviendas de protección oficial transcurrido un año desde su calificación definitiva, podrá actualizarse el precio de venta y aplicarse el vigente en el momento de presentación al visado.

Si la segunda o posteriores transmisiones, se produjeran antes de haber transcurrido un año desde la calificación definitiva, el precio de venta será el fijado en la calificación provisional para la primera transmisión.

**3.** El precio máximo de alquiler de las viviendas de protección oficial será el vigente en el momento de presentación a visado del contrato de alquiler, y éste no podrán incluir a costa del arrendatario el importe del impuesto de bienes inmuebles de la vivienda, ni el de cualquier otro impuesto, tasa o gravamen sobre la propiedad de la vivienda.

**4.** Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 42, los anejos no vinculados a las viviendas de protección oficial, así como los locales comerciales de la promoción, tendrán precio libre de venta y renta y no precisarán el visado administrativo para su transmisión o cesión de uso.

**5.** Los planes y programas de vivienda, así como la normativa de desarrollo del presente decreto, podrán establecer otros criterios para determinar los precios máximos de venta y renta para la tipología de viviendas de protección oficial reguladas en los mismos, incluso establecerlos para sus anejos no vinculados y locales comerciales.

### Artículo 41 *Prohibición del sobreprecio*

**1.** Queda absolutamente prohibido todo sobreprecio o prima en el precio de venta o arrendamiento de las viviendas de protección oficial.

**2.** En el caso de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas

o comunidades de propietarios, el conjunto de los pagos que efectúe el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo en su caso los honorarios de gestión, no podrá ser superior al precio máximo de venta o adjudicación de la vivienda y anejos, fijado de acuerdo con lo dispuesto en el presente decreto.

**3.** Se entenderán, a este respecto, por necesarios los gastos de escrituración e inscripción del suelo y de declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y de amortización del crédito y otros de naturaleza análoga. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales, ni las de participación en otras actividades que puedan desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

**4.** El incumplimiento de la anterior limitación acarreará las consecuencias administrativas sancionadoras que resulten procedentes y será causa suficiente para no obtener la calificación, sin perjuicio de la exigencia de la responsabilidad que proceda respecto de los órganos de la cooperativa o comunidad y, en su caso, de la propia entidad gestora.

## Artículo 42 *Repercusión máxima de suelo y urbanización en suelos procedentes del patrimonio municipal de suelo o sujetos a reserva legal de vivienda protegida*

**1.** El valor de los terrenos procedentes del patrimonio municipal de suelo o sujetos a reserva legal de vivienda protegida, sumado al total del importe del presupuesto de las obras de urbanización para la construcción de viviendas de protección oficial de promoción pública, no podrá exceder del 15 por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación provisional por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas. Dicho porcentaje podrá elevarse al 20% para las viviendas de nueva construcción de protección oficial de promoción privada.

**2.** Sin perjuicio de que el precio de venta de los locales de negocio y de los anejos no vinculados sea libre, a los efectos de calificación de expedientes de protección pública, el valor máximo por metro cuadrado útil de los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda será el del precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas y el valor máximo por metro cuadrado útil de de los anejos no vinculados, será el 60 por ciento del precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de

las viviendas.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

### Disposición adicional primera *Financiación pública*

Los planes y programas de vivienda que aprueben medidas de apoyo económico a la promoción y adquisición, uso o disfrute de las viviendas de protección oficial reguladas en el presente decreto, podrán establecer para las viviendas que se acojan a esta financiación requisitos de acceso, duración legal del régimen, descalificación, precios máximos, limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer, así como cualquier otra condición o exigencia especial diferente a las previstas en el presente decreto.

### Disposición adicional segunda *Modelos de solicitud*

**1.** Se aprueban los modelos normalizados de solicitudes incluidos en el Anexo II que se podrán obtener y presentar en las oficinas de la Dirección General con competencias en materia de vivienda, las Oficinas de Atención al Ciudadano del Gobierno de La Rioja, y en la página web del Gobierno de La Rioja, www.larioja.org, apartado 'Oficina Electrónica'.

**2.** Estos modelos podrán modificarse por Resolución del Consejero con competencias en materia de vivienda.

### Disposición adicional tercera *Régimen excepcional de no devolución de ayudas autonómicas*

**1.** A los beneficiarios de ayudas autonómicas para la adquisición de viviendas acogidas a financiación protegida conforme a la legislación autonómica, no se les exigirá la autorización administrativa ni el reintegro a la Administración Autonómica de las ayudas recibidas ni de las exenciones o bonificaciones tributarias otorgadas cuando la vivienda protegida sea objeto de dación en pago al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

Tampoco se exigirá a los adquirentes de viviendas acogidas a financiación de protección oficial la devolución de las ayudas otorgadas siempre que, como consecuencia de reestructuraciones o quitas de deudas hipotecarias realizadas al amparo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo (LA LEY 4108/2012), de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos, se modifiquen las condiciones de los préstamos regulados en los

distintos planes estatales de vivienda aun cuando éstos se conviertan en préstamos libres.

**2.** Las previsiones contenidas en esta Disposición adicional no implicaran la modificación del régimen jurídico de calificación de la vivienda ni el resto de condiciones aplicables a la misma y serán de aplicación a los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto, que aún no estén finalizados.

### Disposición adicional cuarta *Viviendas de protección oficial existentes*

El presente decreto se aplicará a las viviendas de protección oficial calificadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto, excepto en los siguientes aspectos que se regirán por la normativa que regula su calificación:

**a)** Plazo de vigencia del régimen protector.

**b)** Obligación de reintegrar a la Administración las ayudas autonómicas obtenidas, con sus correspondientes intereses, cuando la vivienda sea objeto de transmisión intervivos, antes de transcurrir 10 años de la fecha de formalización de la adquisición, en los supuestos no contemplados en la disposición adicional tercera.

### Disposición adicional quinta *Inscripción en el Registro de VPO*

Hasta el 31 de diciembre de 2016, periodo de vigencia prorrogable por Resolución del Consejero con competencias en materia de vivienda, los demandantes de vivienda protegida en situación de baja forzosa, podrán inscribirse en el Registro de solicitantes de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de La Rioja antes de finalizar el plazo previsto en la resolución que la declare, si cumplen los requisitos exigidos por la normativa sectorial vigente al efecto.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### Disposición transitoria primera *Calificaciones provisionales solicitadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto*

Podrán calificarse al amparo del presente decreto las promociones de

viviendas cuya calificación provisional se hubiera solicitado con anterioridad a su entrada en vigor, a petición del promotor, previa cancelación del préstamo convenido si se hubiera formalizado y con el consentimiento expreso de los adquirentes si los hubiera.

### Disposición transitoria segunda *Visados de contratos solicitados con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto*

El presente decreto se aplicará a las solicitudes de visado de contratos de viviendas de protección oficial presentadas y no resueltas a su entrada en vigor.

### Disposición derogatoria única *Derogación normativa*

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente decreto y de manera expresa las siguientes:

**a)** Decreto 3/2006, de 13 de enero (LA LEY 797/2006), por el que se regula el régimen de las viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

**b)** Decreto 44/2008, de 27 de junio (LA LEY 8699/2008), por el que se actualiza el precio máximo de venta y renta en las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas de promoción pública en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

**c)** Decreto 22/1989, de 14 de abril (LA LEY 3494/1989), sobre adjudicación de viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.

## DISPOSICIONES FINALES

### Disposición final primera *Habilitación para el desarrollo reglamentario*

Se habilita al Consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y aplicación del decreto.

### Disposición final segunda *Entrada en vigor*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja, excepto los artículos 20.1 y 23 que entrarán en vigor el día 1 de enero de 2014.

# ANEXO I

## 1.- PRECIO MÁXIMO DE VENTA Y RENTA DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PRIVADA CALIFICADAS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PRESENTE DECRETO.

### A).- PRECIO MÁXIMO DE VENTA

| | | |
|---|---|---|
| VPO ESPECIAL | MUNICIPIO | €/m² superficie útil vivienda. |
| | PROVINCIA | 1.137 € |
| | CALAH.,LARDER.,VILLAME | 1.250,7 € |
| | LOGROÑO | 1.307,55 € |

| | | |
|---|---|---|
| VPO GENERAL. VPO ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA A 5 O 10 AÑOS. * | MUNICIPIO | €/m² superficie útil vivienda |
| | PROVINCIA | 1.212,80 € |
| | CALAH.,LARDER.,VILLAME | 1.334,08 € |
| | LOGROÑO | 1.394,72 € |

| | | |
|---|---|---|
| VPO CONCERTADO | MUNICIPIO | €/m² superficie útil vivienda |
| | PROVINCIA | 1.364,40 € |
| | CALAH.,LARDER.,VILLAME | 1.705,50 € |
| | LOGROÑO | 1.773,72 € |

| | | |
|---|---|---|
| VPO PACTADO | MUNICIPIO | €/m² superficie útil vivienda |
| | PROVINCIA | 1.591,80 € |
| | CALAH.,LARDER.,VILLAME | 1.750,98 € |
| | LOGROÑO | 1.830,57 € |

* No aplicable al precio de opción de compra entre el promotor y el primer comprador que se regirá por la normativa que resulte de aplicación.

El precio máximo total de venta incluirá, como máximo el de un garaje o anejo o aparcamiento para motocicletas y un trastero con unas superficies computables, con independencia de que las superficies reales fueran superiores, de 8 metros cuadrados útiles para el trastero y 25 para el garaje o anejo, en sótano o cerrados en superficie y 20 metros para dichos garajes si se ubican en superficie de parcela y abiertos. En el caso de aparcamientos de motocicletas la superficie máxima computable será de 5 metros cuadrados útiles, si se ubican en sótano o cerrado en superficie y 3 metros cuadrados útiles, si se ubican en superficie de parcela y abiertos.

El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable de dichos anejos será el 60 % correspondiente al metro cuadrado de superficie útil de la vivienda en el caso del trastero y garaje o anejo o aparcamiento de motocicletas en sótano o cerrado en superficie, y del 50% correspondiente al metro cuadrado de superficie útil de la vivienda si se trata de garaje o anejo o aparcamiento de motocicletas en superficie de parcela y abiertos.

### B).- PRECIO MÁXIMO DE RENTA DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS CALIFICADAS CON DESTINO A VENTA, O CALIFICADAS CON DESTINO ARRENDAMIENTO CON PLAZO DE LIMITACIÓN DE USO

**VENCIDO.**

| | |
|---|---|
| VPO ESPECIAL | €/m² útil de vivienda, incluido anejos vinculados. |
| PROVINCIA | 3,09 |
| LOGROÑO | 3,43 |

| | |
|---|---|
| VPO GENERAL VPO CONCERTADO VPO PACTADO | €/m² útil de vivienda, incluido anejos vinculados |
| PROVINCIA | 4,14 |
| LOGROÑO | 4,47 |

## C).- PRECIO MÁXIMO DE RENTA DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS CALIFICADAS CON DESTINO A ARRENDAMIENTO, DURANTE EL PLAZO EN EL QUE DEBEN DESTINARSE A ESTE USO.

Para fijar el precio máximo de renta de las viviendas protegidas calificadas con destino a arrendamiento, durante el plazo de vigencia de esta limitación de uso, se estará a lo dispuesto en la normativa en la que se ampara su calificación.

## 2.- PRECIO MÁXIMO DE VENTA Y RENTA DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCION PRIVADA CALIFICADAS AL AMPARO DEL PRESENTE DECRETO.

**A).-** Para las promociones sobre suelo adquirido por el promotor con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto y por un plazo de cuatro años, prorrogable por Resolución de Consejero con competencias en materia de vivienda, el precio máximo venta y renta de la vivienda y anejos, por metro cuadrado de superficie útil, será el establecido para las viviendas protegidas de régimen general en el apartado 1 (subapartados A y B) de este Anexo.

**B).-** Para las promociones sobre suelos adquiridos por el promotor con posterioridad a la entrada en vigor del presente decreto:

| | |
|---|---|
| PRECIO MÁXIMO DE VENTA | €/m² superficie útil vivienda. |
| PROVINCIA | 1.104 |
| LOGROÑO | 1.193 |

El precio máximo total de venta incluirá, como máximo los anejos vinculados con unas superficies computables, con independencia de que las superficies reales fueran superiores, de 8 metros cuadrados útiles para el trastero y 25 para el garaje.

El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable de dichos anejos será el 60 % correspondiente al metro cuadrado de superficie útil de la vivienda en el caso del trastero y garaje.

| | |
|---|---|
| PRECIO MÁXIMO DE RENTA VPO | €/m² útil de vivienda, incluidos anejos vinculados. |
| PROVINCIA | 4,14 |
| LOGROÑO | 4,47 |

## 3.- PRECIO MÁXIMO DE VENTA Y RENTA DE LAS VIVIENDAS DE

## PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA

### A).- PARA LA VIVIENDAS CALIFICADAS CON POSTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PRESENTE DE DECRETO.

| PRECIO MÁXIMO DE VENTA | €/m² superficie útil vivienda, incluido anejos vinculados |
|---|---|
| PROVINCIA | 913 |
| LOGROÑO | 993 |
| PRECIO MÁXIMO DE ALQUILER | €/m² útil de vivienda, incluido anejos vinculados. |
| PROVINCIA | 3,09 |
| LOGROÑO | 3,43 |

### B).- EN SEGUNDAS Y POSTERIORES TRANSMISIONES DE LA VIVIENDAS CALIFICADAS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PRESENTE DECRETO.

### A).- PRECIO MÁXIMO DE VENTA

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas y anejos de promoción pública en segundas o posteriores transmisiones en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja, será igual al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas y anejos que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, esté vigente para las viviendas protegidas de régimen especial con destino a venta. (Apartado 1, subapartado A de este Anexo).

### B).- PRECIO MÁXIMO DE RENTA

En los contratos de arrendamiento de viviendas de promoción pública que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente decreto, el precio máximo de renta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas y anejos será igual al precio máximo de renta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas y anejos, que en el momento de la celebración del contrato esté vigente para las viviendas protegidas de régimen especial en el mismo término municipal. (Apartado 1, subapartado B de este Anexo).

## ANEXO II
## Modelos normalizados de solicitudes

Visados contratos de compraventa/arrendamiento.

Calificaciones provisionales y definitivas de promoción de VPO.

Mostrar/Ocultar

SOLICITUD DE VISADO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

SOLICITANTE/S

APELLIDOS, NOMBRE _____
D.N.I. _____ y domicilio en: calle o plaza _____
Nº _____ piso _____ Localidad _____ Provincia _____
Código Postal _____ Teléfono_____

APELLIDOS, NOMBRE _____
D.N.I. _____ y domicilio en: calle o plaza _____
Nº _____ piso _____ Localidad _____ Provincia _____
Código Postal _____ Teléfono_____

EXPONEN

- Que según acredita/n con la documentación adjunta han suscrito contrato de arrendamiento de una vivienda de protección oficial sita en

EXP. V.P.O._____ LOCALIDAD _____
CALLE_____ Nº _____ PISO _____ TIPO _____

- Que acompaña/n la documentación referida al dorso, así como la complementaria que pudiera necesitarse.
- **El Solicitante declara bajo su responsabilidad que las copias de documentos aportados son fiel reflejo de los originales. (Artículo 47.5 de la Ley 4/2005, de 1 de junio)**
- Por consiguiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja

SOLICITAN

Que a la vista de la documentación aportada le/s sea/n concedido/s el visado del contrato de arrendamiento de la vivienda de referencia.

En Logroño a _____ de _____ de 20__

Firmado: _____ Firmado : _____

ILMA. SRA. DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA-

Mostrar/Ocultar

DOCUMENTACION A APORTAR

POR PARTE DEL ARRENDADOR DE LA VIVIENDA

☐ 3 Ejemplares del Contrato de arrendamiento, de los cuales al menos dos de ellos deben ser originales, debidamente firmados por las partes.

☐ Justificante del Ingreso de xx,xx € en concepto de "tasa de visado de VPO" EN LA CUENTA DE BANKIA: 2038-74-94-876000153027

POR PARTE EL ARRENDATARIO DE LA VIVIENDA

☐ Fotocopia de Libro de familia

☐ Fotocopia del DNI

☐ Fotocopia de la última declaración de la renta de la unidad familiar

☐ Autorizo a la Dirección General competente en materia de Vivienda a que realicen las verificaciones y las consultas precisas de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

De conformidad con lo dispuesto en la ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, la Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial, le informa de que los datos recabados en esta solicitud pasarán al fichero de "Visados de contratos de viviendas de protección oficial" de la Consejería, ante la cual puede ejercer los derechos de oposición, rectificación y cancelación en la sede de la Dirección con competencias en materia de Vivienda en C/ Marqués de Murrieta nº 76 de Logroño 26071. No serán cedidos sin su consentimiento, salvo en los supuestos previstos por la ley.

Mostrar/Ocultar

**SOLICITUD DE VISADO DE CONTRATO DE TRANSMISION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS. LEY 2/2007, DE 1 DE MARZO DE VIVIENDA DE LA CAR.**

**SOLICITANTE/S**

APELLIDOS, NOMBRE _____
D.N.I. _____ y domicilio en: calle o plaza _____
Nº _____ piso _____ Localidad _____ Provincia _____
Código Postal _____ Teléfono_____

APELLIDOS, NOMBRE _____
D.N.I. _____ y domicilio en: calle o plaza _____
Nº _____ piso _____ Localidad _____ Provincia _____
Código Postal _____ Teléfono_____

**E X P O N E N**

- Que según acredita/n con la documentación adjunta han suscrito contrato para la transmisión a terceros de una vivienda de protección oficial sita en

EXP. V.P.O._____ LOCALIDAD _____
CALLE_____ Nº _____ PISO _____ TIPO _____

– Que acompaña/n la documentación referida al dorso, así como la complementaria que pudiera necesitarse.

– **El Solicitante declara bajo su responsabilidad que las copias de documentos aportados son fiel reflejo de los originales. (Artículo 47.5 de la Ley 4/2005, de 1 de junio)**

– Por consiguiente, de conformidad con lo dispuesto en el artº. 55 de la Ley 2/2007 de Vivienda de la Comunidad Autonoma de La Rioja.

**S O L I C I T A N**

Que a la vista de la documentación aportada le/s sea/n concedido/s el visado del contrato de compraventa de la vivienda de referencia.

En Logroño a _____ de _____ de 20__

Firmado : _____ Firmado :
_____

ILMA. SRA. DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA-

Mostrar/Ocultar

**DOCUMENTACION A APORTAR**

POR PARTE DEL VENDEDOR DE LA VIVIENDA

☐ 3 Ejemplares del Contrato privado de compraventa, de los cuales al menos dos de ellos deben ser originales, debidamente firmados por las partes.

☐ Fotocopia de la escritura de propiedad de su vivienda.

☐ Fotocopia del DNI/NIF

☐ Ingreso de xx,xx € en concepto de "tasa de visado de VPO" EN LA CUENTA DE BANKIA: 2038-74-94-876000153027

POR PARTE DEL COMPRADOR DE LA VIVIENDA

☐ Acreditación de inscripción en el Registro de solicitantes de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

☐ Copia de Libro de familia

☐ Fotocopia del DNI/NIF

☐ Fotocopia de la última declaración de la renta de la unidad familiar

☐ Autorizo a la Dirección General competente en materia de Vivienda a que realicen las verificaciones y las consultas precisas de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

De conformidad con lo dispuesto en la ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, la Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial, le informa de que los datos recabados en esta solicitud pasarán al fichero de "Visados de contratos de viviendas de protección oficial" de la Consejería, ante la cual puede ejercer los derechos de oposición, rectificación y cancelación en la sede de la Dirección con competencias en materia de Vivienda en C/ Marqués de Murrieta nº 76 de Logroño 26071. No serán cedidos sin su consentimiento, salvo en los supuestos previstos por la ley.

Mostrar/Ocultar

CALIFICACIÓN DEFINITIVA

# INFORME – PROPUESTA

DATOS:

| PROMOCIÓN PRIVADA/ PROMOCIÓN PÚBLICA | |
|---|---|
| Promotor:<br>NIF: | |
| Datos registrales del solar<br>Registro:<br>Tomo: Libro: Folio: Finca: Inscripción: | Número de viviendas: ☐ |
| Municipio donde se ubica la construcción:<br>Código municipal:<br>Emplazamiento: C/<br>Número total de fases:<br>Fase: | EXPEDIENTE Nº<br>26-NC- |
| Fecha Calificación Provisional: | Vigencia máxima del régimen de protección oficial: |

En base al informe de la Sección de Vivienda y Calidad en la Edificación, se propone el otorgamiento de la Calificación Provisional de VPO.

Logroño

**Estela Martínez Velasco**
Jefa de Servicio de Vivienda

Mostrar/Ocultar

**CALIFICACIÓN DEFINITIVA**

| PROMOCIÓN PRIVADA/ PROMOCIÓN PÚBLICA | |
|---|---|
| Promotor:<br>NIF: | |
| Datos registrales del solar<br>Registro:<br>Tomo: Libro: Folio: Finca: Inscripción: | Número de viviendas: ☐ |
| Municipio donde se ubica la construcción:<br>Código municipal:<br>Emplazamiento: C/<br>Número total de fases:<br>Fase: | EXPEDIENTE Nº<br>26-NC- |
| Fecha Calificación Provisional: | Vigencia máxima del régimen de protección oficial: |

Visto el expediente reseñado, para la construcción de viviendas, trasteros vinculados a las viviendas y no vinculados, plazas de garaje vinculadas a las viviendas y plazas de garaje no vinculadas y locales con superficie útil total de m², cuya obra nueva o en construcción figura inscrita en el Registro de la propiedad referido en el cuadro superior, y

RESULTANDO que el expediente fue iniciado al amparo del Decreto 33/2013, de 11 de octubre por el que se regula la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja, el Decreto 28/2013, de 13 de septiembre por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja, así como de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

RESULTANDO que presentada la solicitud de Calificación Definitiva y la documentación complementaria a que hace referencia el artículo 33 Decreto 33/2013, de 11 de octubre por el que se regula la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja, previa la oportuna visita de inspección, informan que las obras ejecutadas se ajustan al Proyecto de ejecución final de obra, a las condiciones establecidas en la Calificación Provisional y, en su caso, a las modificaciones introducidas previa autorización regulada en la legislación vigente.

RESULTANDO que todas las obras mencionadas quedaron terminadas el día , tal y como figura en la correspondiente certificación del Arquitecto-Director de las mismas.

CONSIDERANDO que se han cumplido todos los requisitos establecidos en la vigente legislación de viviendas de protección pública.

Esta Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial, en uso de las facultades que le están conferidas, **ACUERDA:** otorgar la presente CALIFICACIÓN DEFINITIVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, a las construcciones aludidas, a los efectos de que sean reconocidas las exenciones y bonificaciones fiscales correspondientes, así como los demás beneficios previstos en la legislación vigente sobre viviendas de protección pública. Dichas edificaciones quedarán sometidas durante el plazo de 20 años al régimen sancionador, de uso, de conservación y de aprovechamiento establecido en la Ley 2/2007, de 1 de marzo de Vivienda de la Comunidad Autónoma de la Rioja, y del Decreto 33/2013, de 11 de octubre por el que se regula la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

La presente Cédula, de la que deberá tomarse razón en el Registro de la Propiedad, tiene a todos los efectos el carácter de resolución administrativa, pudiendo interponerse recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Política Local y Territorial contra cualquiera de las declaraciones en ella contenidas, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de su notificación, de conformidad con el Art. 114 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Logroño, a
**María Antonia Ortigosa Santolaya**
Directora General de Vivienda.

Mostrar/Ocultar

ANEXO

## DESCRIPCIÓN DE LA PROMOCIÓN

**EXPEDIENTE Nº**
**26-NC-**

DATOS COMPLEMENTARIOS:

- **LOGROÑO/PROVINCIA**
- **Precio Máximo de Vivienda por metro cuadrado: €**
- **Precio Máximo de Anejos vinculados por metro cuadrado: €**

| Portal | Escalera | Planta | Tipo | Vivienda m2 útil | Trastero Nº | Trastero m2 subv. | Garaje Nº | Garaje m2 subv. | Otros anejos | Otros anejos | p.m.v. total (€) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | p.m.v. (€) | m2 | p.m.v. (€) | m2 | p.m.v. (€) | m2 | p.m.v. (€) | p.m.v. subv. (€) |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

**DILIGENCIA DE TOMA DE RAZÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Extendida al margen de la inscripción núm..... de la finca núm..... al folio núm..... del libro..... del Ayuntamiento de..... tomo....., la nota de calificación definitiva de las viviendas a que la inscripción contrae, con arreglo Decreto 33/2013, de 11 de octubre por el que se regula la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

....., ..... de ..... de .....

Registrador de la propiedad,

(sello)

Las viviendas a las que se refiere la presente calificación se ajustarán a los plazos, limitaciones y prohibiciones reguladas en la Ley 2/2007, de 1 de marzo de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja y al Decreto 33/2013, de 11 de octubre por el que se regula la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Los garajes y trasteros no vinculados tendrán precio de venta libre.

La prohibición de disponer y las limitaciones a que se refieren los apartados anteriores, se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa o adjudicación, mediante la incorporación a dicho instrumento público de la Resolución administrativa emitida por la Dirección General con competencias en materia de vivienda, en la que se acuerda el visado de la transmisión de cada una de las viviendas, así como sus condiciones y limitaciones. Las mismas serán objeto de inscripción en el registro de la propiedad.

Mostrar/Ocultar

CALIFICACIÓN PROVISIONAL

# INFORME – PROPUESTA

DATOS:

| PROMOCIÓN PRIVADA/PROMOCIÓN PÚBLICA | |
|---|---|
| Promotor:<br>NIF: | |
| Datos registrales del solar<br>Registro:<br>Tomo: Libro: Folio: Finca: Inscripción: | Número de viviendas: ☐ |
| Municipio donde se ubica la construcción:<br>Código municipal:<br>Emplazamiento: C/<br>Número total de fases:<br>Fase: | EXPEDIENTE Nº<br>26-NC- |
| Fecha máxima para solicitar la calificación definitiva: | Fecha máxima para solicitar la prórroga: |

En base al informe de la Sección de Vivienda y Calidad en la Edificación, se propone el otorgamiento de la Calificación Provisional de VPO.

Logroño

**Estela Martínez Velasco**
Jefa de Servicio de Vivienda

Mostrar/Ocultar

**CALIFICACIÓN PROVISIONAL**

| PROMOCIÓN PRIVADA/PROMOCIÓN PÚBLICA | |
|---|---|
| Promotor:<br>NIF: | |
| Datos registrales del solar<br>Registro:<br>Tomo: Libro: Folio: Finca: Inscripción: | Número de viviendas: ☐ |
| Municipio donde se ubica la construcción:<br>Código municipal:<br>Emplazamiento: C/<br>Número total de fases:<br>Fase: | EXPEDIENTE Nº<br>26-NC- |
| Fecha máxima para solicitar la calificación definitiva: | Fecha máxima para solicitar la prórroga: |

Presentada la solicitud de Calificación Provisional y documentación complementaria del expediente referenciado.

Resultando que el expediente fue iniciado al amparo del Decreto 33/2013, de 11 de octubre por el que se regula la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja, el Decreto 28/2013, de 13 de septiembre por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja, así como de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Vistos los informes correspondientes.

Considerando que se han cumplido todos los requisitos establecidos en la vigente legislación de Viviendas de Protección Oficial.

Esta Dirección General de Urbanismo y Vivienda, en uso de las facultades que le están conferidas, acuerda otorgar la presente CALIFICACIÓN PROVISIONAL a las construcciones a que se refiere el cuadro superior.

Esta Calificación Provisional, con las especificaciones que se señalan en el anexo tiene, a todos los efectos, el carácter de resolución administrativa, pudiendo interponerse recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Política Local y Territorial, contra cualquiera de las declaraciones en ellas contenidas, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de su notificación, de conformidad con el artículo 114 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Logroño,

**María Antonia Ortigosa Santolaya**
Directora General de Vivienda

Mostrar/Ocultar

ANEXO

**DESCRIPCIÓN DE LA PROMOCIÓN**

**EXPEDIENTE Nº**
26-NC-

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

| Portal | Escalera | Planta | Tipo | Superficie útil por vivienda (m2) | Número de viviendas | Superficie útil total (m2) | p.m.v. total (€) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

DATOS COMPLEMENTARIOS:

- **LOGROÑO/PROVINCIA**
- **Precio Máximo de Vivienda por metro cuadrado: €**
- **Precio Máximo de Anejos vinculados por metro cuadrado: €**

| Concepto | Cantidad | Superficie útil de proyecto (m2) | Superficie útil a efectos de préstamo (m2) |
|---|---|---|---|
| Viviendas | | | |
| Plazas de garaje | | | |
| Vinculadas | | | |
| No vinculadas | | | |
| Trasteros vinculados | | | |
| No vinculados | | | |

| Concepto | Cantidad | Superficie construida de proyecto (m2) | Superficie útil a efectos de cálculo VPO (m2) |
|---|---|---|---|
| Locales | - | | |

**PRESTAMO MÁXIMO AL PROMOTOR:**

Mostrar/Ocultar

## EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Previamente a la solicitud de calificación definitiva deberá estar ejecutada la urbanización con sus correspondientes servicios urbanísticos.

Durante la ejecución de las obras el promotor deberá presentar ante la Dirección General de Urbanismo y Vivienda los siguientes documentos:

A) Impreso oficial de notificación del comienzo de las obras, junto con el Certificado correspondiente del Arquitecto-Director, dentro de los 15 días siguientes a que se produzca.

B) En caso de que se soliciten cantidades a cuenta deberá presentarse impreso oficial de solicitud, al objeto de obtener la preceptiva autorización de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

C) En caso de que se produzcan modificaciones significativas durante la ejecución de las obras deberá presentarse impreso oficial de solicitud de autorización de modificación, así como la aceptación de los compradores afectados, al objeto de obtener la preceptiva autorización de la Dirección General de Vivienda.

D) En caso de que sea necesario un incremento de plazos para la ejecución de las obras deberá presentarse impreso oficial de solicitud de prórroga, al objeto de obtener la preceptiva autorización de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

E) Impreso oficial de notificación del final de las obras, junto con el Certificado correspondiente del Arquitecto-Director, dentro de los 15 días siguientes a que se produzca.

F) Impreso oficial de solicitud de calificación definitiva.

## LIMITACIONES

Las viviendas a las que se refiere la presente calificación se ajustarán a los plazos, limitaciones y prohibiciones reguladas en la Ley 2/2007, de 1 de marzo de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja y al Decreto 33/2013, de 11 de octubre por el que se regula la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Los garajes y trasteros no vinculados tendrán precio de venta libre.

La prohibición de disponer y las limitaciones a que se refieren los apartados anteriores, se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa o adjudicación, mediante la incorporación a dicho instrumento público de la Resolución administrativa emitida por la Dirección General con competencias en materia de vivienda, en la que se acuerda el visado de la transmisión de cada una de las viviendas, así como sus condiciones y limitaciones. Las mismas serán objeto de inscripción en el registro de la propiedad.

Mostrar/Ocultar

| SOLICITUD DE CALIFICACIÓN PROVISIONAL<br>PLAN 2013-2016 | |
|---|---|
| PROMOCIÓN PRIVADA ☐<br>PROMOCIÓN PÚBLICA ☐ | Nº de expediente:<br>Municipio:<br>Emplazamiento:<br>Número total de fases: Fase: |
| Nº de viviendas: ☐<br>Nº de trasteros: ☐<br>Nº de plazas de garaje: ☐<br>Superficie construida<br>de locales de negocio: m2<br>Otros m2 | Promotor:<br>NIF:<br>Dirección:<br>Teléfono:<br>Correo electrónico |
| Datos registrales del solar<br>Registro:<br>Tomo: Libro: Folio: Finca: Inscripción: | |

Excma. Directora:

El promotor _____ (nombre del promotor) representado por _____ (nombre del representante) _____, con D.N.I. (DNI) _____, mayor de edad, con domicilio a efecto de notificaciones en _____ (nombre de la vía pública) _____, número ___, piso ___, puerta ___, teléfono _____, código postal _____ (código postal) _____, _____ (municipio) _____,

1º) Formula la presente SOLICITUD DE CALIFICACIÓN PROVISIONAL, para la construcción que se detalla en el cuadro superior, de conformidad con el Decreto 33/2013, de 11 de octubre que regula la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja, el Decreto 28/2013, de 13 de septiembre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad en las viviendas de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

2º) Se compromete a cumplir con las exigencias establecidas para las viviendas protegidas en la Ley 2/2007, de 1 de marzo y el Decreto 33/2013, de 11 de octubre que regula la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja

3º) Se adjuntan los documentos establecidos en el anexo de esta solicitud.

Por lo que solicita, sea tramitada la presente solicitud con la documentación que se acompaña, y concedida, si procede, la correspondiente CALIFICACIÓN PROVISIONAL.

Logroño, a de de

*EL PROMOTOR,*

*EXCMO. SRA. DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA*

Mostrar/Ocultar

ANEXO

**DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA SOLICITUD DE CALIFICACIÓN PROVISIONAL**

1º) Esta solicitud deberá ir acompañada en todos los casos de los siguientes documentos:

☐ A) Los que acrediten la personalidad del solicitante (documento nacional de identidad para las personas físicas y escritura de constitución de sociedad para las personas jurídicas, acompañada del documento que justifique su representación).

☐ B) Fotocopia de Escritura de propiedad del solar debidamente registrada

☐ C) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que pueden presentar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. Cuando conforme a dicho certificado se constate que los solicitantes no son titulares de los terrenos, deberá aportarse documento suficiente en Derecho que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir. Asimismo, se certificaran los datos registrales de los terrenos.

☐ D) Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, se presentará junto con el proyecto de la primera, el de urbanización del conjunto, en el cual se deberá grafiar específicamente el número de fases en que se divide el proyecto, así como los edificios y servicios complementarios, las instalaciones, y las obras de urbanización a ejecutar en cada fase.
Cada fase ha de constituir una obra completa y para poder calificarse definitivamente ha de tener resueltos todos los servicios sin depender de futuras actuaciones en las fases sucesivas.

☐ E) Ingreso de la tasa de Viviendas de Protección Oficial (0,07 por 100 del presupuesto general, más el valor del suelo, sumado al valor de la urbanización si fuera necesaria) BANKIA: 2038-74-94-876000153027

☐ F) Documentación Técnica:

- ☐ Proyecto de Ejecución visado o el Proyecto Básico de edificación definido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, igualmente visado.

La documentación técnica, será presentada de conformidad con el Decreto 28/2013, de 13 de de septiembre que regula las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de la Comunidad Autónoma de La Rioja

Antes del inicio de las obras, se presentará en la Dirección General competente en materia de vivienda, el proyecto de ejecución debidamente visados. La falta de alguno de estos documentos impedirá el visado de contratos, así como el otorgamiento de la calificación definitiva.

☐ El Solicitante declara bajo su responsabilidad que las copias de documentos aportados son fiel reflejo de los originales. (Artículo 47.5 de la Ley 4/2005, de 1 de junio)

El solicitante declara bajo su responsabilidad que los terrenos donde radica la edificación cuentan con la calificación urbanística correspondiente y/o licencia municipal de obras. Así como de los servicios urbanísticos exigibles por la legislación urbanística, autorizando a esta Administración a comprobar con los entes competentes, su veracidad.

Mostrar/Ocultar

| SOLICITUD DE CALIFICACIÓN DEFINITIVA<br>PLAN 2013-2016 | |
|---|---|
| PROMOCIÓN PRIVADA ☐<br>PROMOCIÓN PÚBLICA ☐ | Nº de expediente:<br>Municipio:<br>Emplazamiento:<br>Número total de fases: Fase: |
| Nº de viviendas: ☐<br>Nº de trasteros: ☐<br>Nº de plazas de garaje: ☐<br>Superficie construida<br>de locales de negocio: m2<br>Otros m2 | Promotor:<br>NIF:<br>Dirección:<br>Teléfono:<br>Correo electrónico |
| Datos registrales del solar<br>Registro:<br>Tomo: Libro: Folio: Finca: Inscripción: | |

Excma. Directora:

El promotor _____ (nombre del promotor) representado por _____ (nombre del representante) _____, con D.N.I. (DNI) _____, mayor de edad, con domicilio a efecto de notificaciones en _____ (nombre de la vía pública) _____, número ___, piso ___, puerta ___, teléfono _____, código postal _____ (código postal) _____, _____ (municipio) _____,en relación con el expediente referenciado en el cuadro superior,
ante V.E. expone:

1º) Que la construcción ha sido finalizada en la fecha _____, según se justificó con la correspondiente Certificación del Arquitecto-Director de las obras.

2º) Que cumplen con las exigencias establecidas para las viviendas protegidas en el Decreto xx/xxxxx que regula la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja, el Decreto 28/2013, de 13 de septiembre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad en las viviendas de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

3º) Que se adjuntan los documentos establecidos en el anexo de esta solicitud.

Por lo que ruega a V.E. sea tramitada la presente solicitud con la documentación que se acompaña, y concedida, si procede, la correspondiente CALIFICACIÓN DEFINITIVA.

Logroño, a de de

EL PROMOTOR,

EXCMA. SRA. DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA

Mostrar/Ocultar

ANEXO

**DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA SOLICITUD DE CALIFICACIÓN DEFINITIVA**

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente sobre viviendas protegidas, esta solicitud deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

☐ A) Los exigidos para obtener la resolución final de habitabilidad y las cédulas de habitabilidad de las viviendas en la normativa correspondiente.

☐ B) Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal con inscripción registral

☐ C) Compromiso de que las escrituras individualizadas que se formalicen, recogerán estrictamente las superficies establecidas en la calificación definitiva.

☐ K) Relación de los adquirentes o adjudicatarios en el caso de cooperativas que hayan entregado cantidades a cuenta, junto con los justificantes debidamente fechados, de las cantidades entregadas hasta la solicitud de calificación definitiva.

☐ **El Solicitante declara bajo su responsabilidad que las copias de documentos aportados son fiel reflejo de los originales. (Artículo 47.5 de la Ley 4/2005, de 1 de junio)**