

I.Disposiciones Generales

B.Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, POLÍTICA LOCAL Y TERRITORIAL

Decreto 66/2012, de 26 de noviembre, por el que se regula la descalificación de las viviendas de protección pública a instancia de los promotores en la Comunidad Autónoma de La Rioja

201211230005468

I.B.123

La Ley 7/2011, de 22 de diciembre, de Medidas fiscales y administrativas para el año 2012, modifica el artículo 48 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, a fin de permitir excepcionalmente a los promotores la descalificación voluntaria de las viviendas de protección pública de las que sean propietarios y que no hayan sido objeto de primera transmisión, siempre que se cumplan los requisitos que establece al efecto, disponiendo además que mediante decreto, el Consejo de Gobierno de La Rioja regulará el alcance temporal y las condiciones para la autorización de la descalificación.

El artículo 48 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, ya contemplaba la posibilidad de descalificar viviendas de protección oficial de forma voluntaria a instancia de los propietarios, personas físicas, en un plazo inferior al legal de protección previsto.

La modificación aprobada, al añadir un nuevo apartado 6 al citado artículo 48, permite que sean los promotores de las viviendas de protección oficial quienes soliciten la descalificación voluntaria de las viviendas transcurrido un año desde su calificación definitiva, en los supuestos en los que no se han podido vender, estableciendo unas cautelas para garantizar la oferta efectiva de estas viviendas a quienes eran sus destinatarios principales y procediendo previamente a la devolución de las subvenciones recibidas y del importe que proceda de las exenciones y bonificaciones tributarias, así como a la cancelación del préstamo cualificado.

El objetivo de esta norma, al igual que sucede con la descalificación voluntaria a instancia de los propietarios, es dotar de flexibilidad y eficiencia al sistema de vivienda protegida en aquellas zonas y épocas en las que la oferta supera la demanda, como algo excepcional, controlado por la Administración y con las debidas garantías. En estos supuestos es conveniente introducir mecanismos excepcionales de corrección para impedir que el régimen protector suponga un obstáculo añadido que dificulte gravemente la venta de estas viviendas.

Este Decreto desarrolla el nuevo apartado 6 del artículo 48 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo de Vivienda de La Rioja, estableciendo el alcance temporal y las condiciones para autorizar la descalificación a instancia de los promotores.

El Decreto consta de 9 artículos, 2 disposiciones adicionales y 2 disposiciones finales.

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

En su virtud, 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 23 de noviembre de 2012, acuerda aprobar el siguiente,

DECRETO

Artículo 1. Objeto.

El decreto tiene por objeto regular el alcance temporal y las condiciones para autorizar la descalificación voluntaria de las viviendas de protección pública a instancia de los promotores prevista en el artículo 48.6 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de La Rioja.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. El decreto será de aplicación a las viviendas de protección oficial calificadas con destino a venta, en cualquiera de sus regímenes, que hubieran solicitado calificación provisional con fecha anterior a la entrada en vigor de este decreto, siempre que haya transcurrido un año desde la expedición de la cédula de calificación definitiva y no se hayan transmitido a persona física.

A estos efectos, se entenderán calificadas con destino a venta y podrán descalificarse las viviendas inicialmente calificadas con destino a venta que hubieran obtenido autorización para su arrendamiento con o sin opción a compra, siempre que no exista sobre las mismas un contrato de arrendamiento en vigor.

2. También podrán ser objeto de descalificación voluntaria al amparo de este decreto las viviendas de protección oficial calificadas con destino a arrendamiento autonómico con opción de compra a cinco años que hubieran solicitado calificación provisional con fecha anterior a la entrada en vigor de este decreto, siempre que haya transcurrido el plazo de cinco años desde la calificación definitiva y no existan sobre las mismas contratos de arrendamiento en vigor.

3. La descalificación voluntaria regulada en este decreto no se aplicará a las viviendas de protección oficial calificadas con destino a arrendamiento, a las autopromociones ni a las viviendas de promoción pública.

4. Se podrá conceder la descalificación voluntaria de una única vivienda, de varias o de todas las viviendas de una misma promoción pendientes de venta.

Artículo 3. Condición de promotor.

1. A los efectos del decreto se considera promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación de protección oficial para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

2. También ostentarán la condición de promotor a los efectos de aplicación del decreto:

a) Los Ayuntamientos titulares de viviendas de protección oficial adquiridas del promotor, que no hubieran sido transmitidas a personas físicas.

b) Las entidades financieras o sus empresas de gestión inmobiliaria, titulares de viviendas de protección oficial adquiridas del promotor, siempre que la entidad financiera hubiera financiado la promoción de la que forma parte la vivienda que se pretende descalificar y que ésta no hubiera sido transmitida a persona física.

Artículo 4. Requisitos para obtener la descalificación.

1. La descalificación deberá ser solicitada por el promotor, considerando como tal el definido en el artículo 3 de este decreto.

2. La descalificación requerirá la presentación del modelo normalizado de solicitud aprobado en el Anexo I, acompañado de la documentación establecida en el artículo 6 del decreto.

3. La descalificación podrá solicitarse sobre viviendas de protección oficial incluidas en el ámbito de aplicación de este decreto regulado en el artículo 2 del mismo.

4. La descalificación se podrá solicitar transcurrido un año desde la expedición de la cédula de calificación definitiva.

5. La descalificación requerirá previamente a su otorgamiento:

a) Cancelar el préstamo cualificado de la vivienda y liquidar la subsidiación en su caso recibida.

b) Devolver las ayudas estatales y autonómicas recibidas con los intereses que legalmente correspondan desde su percepción.

c) Devolver los beneficios y exenciones fiscales correspondientes a la vivienda, aplicados por la condición de protección oficial a todos los instrumentos jurídicos liquidados que se hubiesen formalizado para la adquisición del suelo, la ejecución de la promoción y su financiación, con los intereses que legalmente correspondan desde el momento de su exención o bonificación.

d) La vivienda objeto de descalificación debe haber sido sometida a sorteo entre los demandantes inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja en el municipio de emplazamiento de la misma y no haber sido adjudicada.

A los efectos del cumplimiento de este requisito, la vigencia de los sorteos será de dos años desde la fecha de su celebración de forma que servirán durante este tiempo para ofrecer todas las viviendas cuya descalificación se solicite en dicho plazo.

En los supuestos en los que el número de demandantes inscritos sea inferior a las viviendas a descalificar, se entenderá cumplido este requisito, si se acredita mediante certificado del Gestor del Registro de solicitantes de vivienda de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja, la falta de demandantes suficientes para cubrir la oferta, el ofrecimiento efectivo de las viviendas mediante notificación a los demandantes, así como la no adjudicación de las mismas.

6. El cumplimiento de los requisitos establecidos en las letras a), b) y c) del apartado 5 del presente artículo, serán acreditados, una vez sea comprobado por la Administración el cumplimiento del resto de los requisitos establecidos en este artículo.

Artículo 5. Lugar de presentación de las solicitudes de descalificación voluntaria.

Las solicitudes de descalificación se podrán presentar en el Registro General de la Comunidad Autónoma y por los demás medios fijados por el artículo 6 del Decreto 58/2004, de 29 de octubre, por el que se regula el Registro en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sus organismos públicos sin perjuicio de su derecho a la presentación telemática a través de la oficina virtual en la página web del Gobierno de La Rioja.

Artículo 6. Tramitación y documentación a presentar por el promotor con la solicitud de descalificación voluntaria.

El promotor presentará con la solicitud de descalificación voluntaria la siguiente documentación:

1. Certificado de cancelación de la condición de préstamo cualificado de la vivienda y en su caso liquidación de la subsidiación recibida correspondiente a la misma, emitido por la entidad financiera.

2. Certificado expedido por la Dirección General con competencias en materia de tributos de la Comunidad Autónoma de La Rioja acreditativo de la liquidación y el pago del importe total a la misma en concepto de devolución de los beneficios y exenciones fiscales correspondientes a la vivienda, aplicados por la condición de protección oficial a todos los instrumentos jurídicos liquidados que se hubiesen formalizado para la adquisición del suelo, la ejecución de la promoción y su financiación, con los intereses que legalmente correspondan desde el momento de su exención o bonificación. Ese certificado acreditará, en su caso, la no obtención de otro tipo de beneficios tributarios relacionados con la vivienda cuya descalificación se solicita y que se hayan instado ante la Dirección General con competencias en materia de tributos.

La liquidación del importe de devolución de los beneficios y exenciones fiscales correspondientes a cada vivienda se realizará en proporción a la cuota de participación definitiva asignada en la escritura de obra nueva y división horizontal o, en su caso, atendiendo a la responsabilidad hipotecaria total de la que responda cada vivienda, sin perjuicio de las normas de liquidación y valoración legalmente vigentes respecto de otros hechos impositivos autoliquidados.

En el caso de deudas fraccionadas o aplazadas no se emitirá el correspondiente certificado en tanto no se haya ingresado el importe de todas las fracciones o el importe de la cantidad aplazada.

3. Certificado expedido por el ayuntamiento de la localidad de emplazamiento acreditativo de la liquidación y el pago del importe total en concepto de devolución al mismo de los beneficios fiscales correspondientes a la vivienda aplicados por la condición de protección oficial, con los intereses que legalmente correspondan desde el momento de su exención o bonificación, así como el certificado que acredite, en su caso, la no obtención de beneficios y por lo tanto la no procedencia de su liquidación y pago por el promotor.

Este certificado será expedido por la Dirección General con competencias en materia de tributos en el caso de que el ayuntamiento donde se encuentre emplazada la vivienda objeto de descalificación tenga firmado convenio de colaboración con el Gobierno de La Rioja para la aplicación de los ingresos de derecho público municipales.

La liquidación del importe de devolución de los beneficios y exenciones fiscales correspondientes a cada vivienda se realizará en los términos establecidos en el punto 2.

4. Justificante de la devolución de las subvenciones autonómicas y estatales recibidas por el promotor correspondiente a la vivienda, con los intereses que legalmente correspondan desde su percepción.

El ingreso del importe total de la devolución deberá realizarse en las cuentas designadas al efecto por la Comunidad Autónoma de La Rioja y el Ministerio de Fomento respectivamente.

Una vez presentada por el promotor la solicitud de descalificación, la Dirección General con competencias en materia de vivienda practicará de oficio la liquidación de las subvenciones y de los intereses que legalmente correspondan a la vivienda, cursando de oficio al Ministerio de Fomento la petición de liquidación de las subvenciones estatales.

Una vez realizadas las liquidaciones, la Dirección General con competencias en materia de vivienda notificará al promotor las mismas, a fin de que proceda a su ingreso dentro del plazo de vigencia establecido en la misma y en las cuentas indicadas al efecto. El promotor deberá presentar el justificante de ingreso del importe total de la liquidación en el plazo máximo de veinte días desde la fecha de vencimiento de la liquidación. Transcurrido dicho plazo sin presentar el justificante de ingreso, se entenderá desistido al promotor de su solicitud de descalificación y se procederá al archivo del expediente sin ulterior trámite y ello sin perjuicio del derecho del promotor de volver a presentar nueva solicitud de descalificación de la misma vivienda si a su derecho conviene.

5. En el supuesto de que el promotor no hubiera obtenido préstamo cualificado o subvenciones la Dirección General con competencias en materia de vivienda dejará constancia mediante diligencia en el expediente de la no obtención de estos beneficios y por lo tanto la no procedencia de la cancelación del préstamo, liquidación y pago de las ayudas por el promotor.

6. Copia simple o testimonio del acta notarial del sorteo practicado entre los demandantes inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja para adjudicar la vivienda cuya descalificación se solicita, así como el informe justificativo de la no adjudicación de la vivienda emitido por el gestor del sorteo.

En la copia simple o testimonio del acta notarial del sorteo deberá constar la fecha de su celebración, así como el gestor del sorteo y contener el listado de los demandantes que han participado en el mismo, sellado por el Gestor del Registro de Registro de solicitantes de vivienda de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

7. Los ayuntamientos que soliciten la descalificación al amparo del artículo 3.2 de este decreto, deberán aportar copia de la escritura pública de titularidad de la vivienda, inscrita en el Registro de la Propiedad, que acredite la adquisición de la vivienda de promotor, así como, la documentación indicada en el apartado 6 de este artículo.

8. Las entidades financieras o sus empresas de gestión inmobiliaria vinculadas, que soliciten la descalificación al amparo del artículo 3.2 de este decreto deberán aportar, además de la documentación indicada en los apartados 1 a 6 de este artículo, ambos incluidos, copia de la escritura pública registrada en el Registro de la Propiedad que acredite la titularidad de la vivienda y su adquisición del promotor, así como copia de la escritura pública registrada en el Registro de la Propiedad del préstamo otorgado para financiar la promoción a la que pertenece a vivienda objeto de la solicitud de descalificación.

9. Cualquier otra documentación adicional que se considere necesaria para comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos para resolver la solicitud de descalificación de viviendas protegidas.

Artículo 7. Autorización para recabar información.

La presentación de la solicitud de descalificación al amparo de este decreto implica la autorización a la Dirección General competente en materia de vivienda para recabar los datos que obren en poder de otras Administraciones públicas que se consideren necesarios a fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones y requisitos que permitan la resolución del expediente.

Artículo 8. Plazo general de resolución.

1. El plazo general de resolución para el otorgamiento de la descalificación será como máximo de tres meses, contados desde el día de presentación de la solicitud.

2. El plazo de resolución se suspenderá automáticamente en tanto se resuelva y finalice el procedimiento de liquidación de cuantas ayudas públicas, beneficios y exenciones fiscales se hubiera beneficiado el promotor por la vivienda o viviendas objeto de descalificación, con la devolución total del importe percibido o dejado de ingresar en su momento, más los intereses que legalmente correspondan, cualquiera que fuera el órgano, organismo o entidad concedente de los mismos.

Artículo 9. 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 y emitirá resolución motivada.

2. Esta Resolución se notificará al solicitante, se hará pública mediante su inserción en el Boletín Oficial de La Rioja y se comunicará al ayuntamiento de emplazamiento de la vivienda y a la Dirección General con competencias en materia de tributos del Gobierno 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.

4. La descalificación voluntaria de la vivienda se hará constar mediante diligencia en la calificación definitiva de la promoción correspondiente.

Disposición adicional primera. Modificación del artículo 9 del Decreto 3/2006, de 13 de enero, por el que se regula el régimen de las viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Se añade un nuevo párrafo al artículo 9 del siguiente tenor literal:

'Los propietarios de viviendas de protección pública por título de herencia que soliciten su descalificación voluntaria están exentos de presentar la documentación requerida en las letras e) y f).'

Disposición adicional segunda. Modelo de solicitud.

Se aprueba el modelo normalizado de solicitud de descalificación incluido en el Anexo que se podrá obtener 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 Virtual'.

Este modelo podrá modificarse por Resolución del Consejero con competencias en materia de vivienda.

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 y se establece un periodo de vigencia que finaliza el día 31 de diciembre de 2016.

Logroño, 23 de noviembre de 2012.- El Presidente, Pedro Sanz Alonso.- El Consejero de Obras Públicas, Política Local y Territorial, Antonino Burgos Navajas.

www.larioja.org

**Gobierno
de La Rioja**Obras Públicas,
Política Local y TerritorialC/. Marqués de Murrieta, 76
26071 Logroño. La Rioja.
Teléfonos: 941 291 100

Urbanismo y Vivienda

**SOLICITUD DE DESCALIFICACIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA A
INSTANCIA DEL PROMOTOR****DATOS DE LA VIVIENDA PARA LA QUE SOLICITA LA DESCALIFICACIÓN**

Nº EXPEDIENTE _____

FECHA DE CALIFICACIÓN DEFINITIVA _____

MUNICIPIO _____

CALLE _____

PISO _____

DATOS DEL PROMOTOR SOLICITANTE

PROMOTOR _____

CIF _____

REPRESENTANTE _____

DIRECCIÓN _____

POBLACIÓN _____

CORREO ELECTRÓNICO _____

TELÉFONO _____

EXPONE:

Que, al amparo de lo dispuesto en el Decreto 66/2012, de 23 noviembre de 2012 por el que se regula la descalificación de las viviendas de protección pública a instancia de los promotores en la Comunidad Autónoma de La Rioja, se encuentra interesado en la DESCALIFICACIÓN de la vivienda arriba referenciadas, para lo cual SOLICITA LA DESCALIFICACIÓN, y adjunta la documentación que se indica en esta solicitud.

ILMA. SRA. DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA.

www.larioja.org



**Gobierno
de La Rioja**

Obras Públicas,
Política Local y Territorial

C/. Marqués de Murrieta, 76
26071 Logroño. La Rioja.
Teléfonos: 941 291 100

Urbanismo y Vivienda

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

- FOTOCOPIA DEL C.I.F DEL PROMOTOR
- ACTA NOTARIAL DEL SORTEO E INFORME DEL GESTOR QUE JUSTIFIQUE LA NO ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA
- CERTIFICADO DE CANCELACIÓN DE LA CONDICIÓN DE PRÉSTAMO CUALIFICADO DE LA VIVIENDA Y EN SU CASO LIQUIDACIÓN DE LA SUBSIDIACIÓN RECIBIDA.*
- CERTIFICADO ACREDITATIVO DE LA LIQUIDACIÓN Y EL PAGO POR LA DEVOLUCIÓN DE LOS BENEFICIOS Y EXENCIONES FISCALES CORRESPONDIENTES A LA VIVIENDA*
- CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE LA LOCALIDAD DE EMPLAZAMIENTO ACREDITATIVO DE LA LIQUIDACIÓN Y EL PAGO POR DEVOLUCIÓN AL MISMO DE LOS BENEFICIOS FISCALES CORRESPONDIENTES A LA VIVIENDA *
- JUSTIFICANTE DE LA DEVOLUCIÓN DE LAS SUBVENCIONES ESTATALES Y AUTONÓMICAS*

* El cumplimiento de estos requisitos, se acreditará, una vez se compruebe por la Administración el cumplimiento del resto de condiciones necesarias para la descalificación, de conformidad con el artículo 4.6 del Decreto....

EN EL SUPUESTO DE ENTIDADES BANCARIAS, JUNTO CON LA DOCUMENTACIÓN ANTERIOR DEBERÁN PRESENTAR:

- COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADA ACREDITATIVA DE LA TITULARIDAD DE LA VIVIENDA POR EL PROMOTOR, ASÍ COMO EL PRÉSTAMO OTORGADO PARA FINANCIAR LA PROMOCIÓN.

EN EL SUPUESTO QUE EL PROMOTOR FUERA UN AYUNTAMIENTO, EL MISMO DEBERÁ ACOMPAÑAR A ESTA SOLICITUD TAN SÓLO ESTA DOCUMENTACIÓN:

- ESCRITURA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
- DOCUMENTO JUSTIFICATIVO DE LA NO ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL SORTEO ANTE EL REGISTRO DE SOLICITANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LA CAR

De conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, le informamos que los datos recabados en la solicitud serán incluidos en el fichero de datos de carácter personal "Promotores de Viviendas" creado por Orden 2/2010, de 17 de junio, de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas, cuya finalidad es la tramitación de expedientes de protección oficial. La Dirección General de Urbanismo y Vivienda es el órgano administrativo responsable del tratamiento y como tal le garantiza el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de los datos facilitados, para lo cual deberá dirigirse mediante escrito dirigido a este órgano sito en la C/ Marqués de Murrieta, 76 de Logroño

El abajo firmante AUTORIZA a la Dirección General competente en materia de vivienda para recabar los datos que obren en poder de otras Administraciones públicas que se consideren necesarios a fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones y requisitos que permitan la resolución del expediente.

Logroño, ade de 20..

(Firma)

ILMA. SRA. DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA.