

BORRADOR 30-1-25**Modificación de la Ley de Vivienda de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.**

La simplificación administrativa, entendida como la reducción de costes y cargas derivados de la actividad burocrática de las administraciones, ha estado y está presente de forma continua en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

La Comunidad Autónoma de La Rioja tiene competencia plena y exclusiva en materia de vivienda conforme al 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

Desde este ámbito, se persiguen los siguientes objetivos:

- Agilizar la disponibilidad de vivienda al ciudadano.
- Evitar duplicidades en la gestión administrativa.
- Simplificar los trámites procedimentales.

La cédula de habitabilidad es el documento que acredita que la vivienda cumple con los requisitos de construcción y es apta para ser empleada como residencia de personas.

La cédula de habitabilidad y su procedimiento de concesión se encuentra regulado en los artículos 6, 8, 12, 25, 73, 74 y 75 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo de vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja y en 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.

El procedimiento administrativo se encuentra detallado en el Decreto 28/2013, de 13 de septiembre, regulando los informes preceptivos de habitabilidad que deben obtener los ayuntamientos con carácter previo a la concesión de la licencia de obra municipal, así como los procedimientos de final en obra nueva y renovaciones en viviendas de segunda mano.

Debemos destacar, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que aprueba el Código Técnico de la Edificación y que desde su entrada en vigor es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.	Pág. 1 / 5
Expediente	Tipo	Procedimiento		Nº Documento
00860-2025/014941	Informe	Solicitudes y remisiones generales		2025/0098100
Cargo		Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1	Jefa de Servicio			
2	Dirección General			
3				

La obtención de la cédula de habitabilidad no es la única autorización precisa para la ocupación de la vivienda, siendo también necesaria la licencia de primera ocupación, cuyo otorgamiento compete a los ayuntamientos.

Por lo tanto, existen dos procedimientos (cédula de habitabilidad y licencia de primera ocupación) con similar finalidad, que es comprobar las condiciones físicas y técnicas necesarias para servir al uso de vivienda al que se destinan. Estos dos controles, previos a la construcción y ocupación de las viviendas, ponen de manifiesto la necesidad de eliminar esta duplicidad de actuaciones por parte de distintas administraciones, racionalizando y simplificando la actividad administrativa.

También hay que reconocer y poner en valor la cualificación y profesionalidad de los agentes de la edificación y de sus colegios profesionales. Por lo que será el personal técnico interviniente, tanto en la fase de redacción de la documentación técnica como a la finalización de la obra, el encargado de acreditar el cumplimiento de los requisitos de exigibles en materia de habitabilidad y en el Código Técnico de la Edificación.

En la fase de redacción, la acreditación consistirá en la certificación expresa por parte del técnico redactor. En la fase de finalización se entenderá implícita con la firma del certificado final de obra. En todo caso, se requerirá la verificación del cumplimiento de las condiciones, mediante el otorgamiento de la licencia municipal.

Por lo tanto, para conseguir la agilización administrativa que se pretende, se eliminan dos trámites administrativos en materia de habitabilidad:

1. **El informe previo de habitabilidad**, que la dirección general competente en materia de vivienda, debía emitir al ayuntamiento como requisito previo a la concesión de la licencia de obra. En esta fase, serán los técnicos redactores del proyecto los que deberán (con el visado colegial) certificar al ayuntamiento, que su proyecto cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad y el Código Técnico de la Edificación.
2. Se elimina **la fase final de obra** que se tramitaba ante la dirección general competente en materia de vivienda, siendo tan solo necesario tramitar el final de obra ante el ayuntamiento respectivo. En estos supuestos (obra nueva, cambios de uso y rehabilitaciones) la licencia de primera ocupación sustituirá a todos los efectos a la cédula de habitabilidad, siendo suficiente para la transmisión de la vivienda.

Como consecuencia de esta supresión de trámites, los Ayuntamientos tan sólo deberán trasladar a la dirección general competente en materia de vivienda las licencias de primera ocupación que se otorguen, junto con los expedientes de final de obra, para su inclusión en el Catálogo de viviendas de La Rioja.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			Pág. 2 / 5
en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.			
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2025/014941	Informe	Solicitudes y remisiones generales	2025/0098100
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora
1	Jefa de Servicio		
2	Dirección General		
3			

La Dirección General de Urbanismo y Vivienda, seguirá desarrollando una labor de asesoramiento y de inspección en la materia.

La supresión de estos dos trámites, conlleva la modificación de la Ley 2/2007, de 1 de marzo de vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja en los siguientes artículos cuya redacción queda de la siguiente manera:

En el apartado primero del artículo 6 de la ley se cambia la conjunción “y” por la “o”, al no ser ya obligatorio ambos documentos a la vez para ocupar las viviendas y se añade un nuevo apartado, que recoge la eliminación de las dos fases de habitabilidad (informe de inicio y final de obra), al sustituir la cédula de habitabilidad por la licencia de primera ocupación en los supuestos de obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral. La redacción propuesta es la siguiente:

Artículo 6. Requisitos de uso y ocupación de viviendas

1. Para poder ocupar una vivienda será requisito necesario la previa obtención de licencia municipal de primera ocupación o de la cédula de habitabilidad concedida por la Consejería competente en materia de vivienda del Gobierno de La Rioja. Además, la calificación definitiva de viviendas protegidas sustituye a todos los efectos a la cédula de habitabilidad.

2. La licencia de primera ocupación se concederá por plazo indefinido y la calificación definitiva, por el plazo que se establezca reglamentariamente.

Se exigirá cédula de habitabilidad o certificación de su vigencia para transmitir o arrendar una vivienda.

3. Las compañías suministradoras de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas e infraestructuras de telecomunicaciones no podrán contratar e iniciar el suministro sin la previa acreditación de la obtención de la cédula de habitabilidad, o en su caso, cédula de calificación definitiva, incurriendo solidariamente en la responsabilidad que de dicho incumplimiento pueda derivarse. La notificación al interesado de la denegación de cédula de habitabilidad o de la calificación definitiva, será suficiente para que la Administración ordene a las compañías suministradoras el cese de la prestación de los correspondientes servicios. Y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.

4. En los supuestos de viviendas de obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral, la cédula de habitabilidad será sustituida a todos los efectos, por la licencia de primera ocupación.

En el artículo 8 se modifica el apartado primero, eliminando la alusión a la solicitud y concesión de la cédula de habitabilidad en la construcción de las viviendas de obra nueva, al tratarse de un trámite que queda eliminado. La redacción propuesta es la siguiente:

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			Pág. 3 / 5
en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.			
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2025/014941	Informe	Solicitudes y remisiones generales	2025/0098100
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora
1	Jefa de Servicio		
2	Dirección General		
3			

Artículo 8. La fase de ejecución de las obras de construcción

1. La ejecución se inicia una vez otorgada la licencia urbanística de obras y termina con la recepción de la obra ejecutada. Dentro de la fase de ejecución se desarrolla la construcción del inmueble, e incluye todas las operaciones conducentes a la completa terminación del mismo.

En el artículo 11 se añade un nuevo apartado recogiendo la obligación de los ayuntamientos en notificar y trasladar las licencias de primera ocupación que se concedan a la Dirección General competente en materia de Vivienda para su inclusión en el Catálogo de viviendas. La redacción propuesta es la siguiente:

Artículo 11. Fase de terminación y recepción de la obra

4. Concedida la licencia de primera ocupación, los ayuntamientos deberán trasladar la misma y su expediente de obra completo, a la Consejería competente en materia de vivienda, para su inclusión en el Catálogo de viviendas de La Rioja.

El artículo 12 se modifica, eliminando la alusión a la cédula de habitabilidad en la construcción de las viviendas de obra nueva, al tratarse de un trámite que queda sustituido por la licencia de primera ocupación. La redacción propuesta es la siguiente:

Artículo 12. Fase de uso y mantenimiento

La fase de uso y mantenimiento se extiende desde la obtención de la licencia de primera ocupación hasta el final de la vida útil de la edificación.

En el artículo 14 se añade un nuevo apartado (“6”), para recoger expresamente la forma en la que los técnicos intervinientes en el proyecto deben certificar el cumplimiento de los requisitos de construcción exigibles en materia de habitabilidad y del Código Técnico de la Edificación. La redacción propuesta es la siguiente:

Artículo 14. Requisitos de la calidad de la edificación

6. Serán los agentes de la edificación y sus colegios profesionales quienes, tanto en fase de redacción del Proyecto como en la finalización de la obra, acrediten el cumplimiento de los requisitos exigibles en materia de habitabilidad y del Código Técnico de la Edificación. En la fase de redacción la acreditación consistirá en una certificación expresa y en la fase de finalización la acreditación se entenderá implícita con la firma del certificado final de obra.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.			Pág. 4 / 5
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2025/014941	Informe	Solicitudes y remisiones generales	2025/0098100
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora
1	Jefa de Servicio		
2	Dirección General		
3			

En el artículo 25 se elimina el apartado e), esto es, se elimina la obligación de acreditar la vigencia de la cédula en la venta de viviendas de obra nueva, al haber sido sustituida por la licencia de primera ocupación.

Artículo 25. Venta de viviendas terminadas

e) ~~Acreditar la vigencia de la cédula de habitabilidad.~~ (Eliminado)

Finalmente se elimina como infracción grave, el tipo del artículo 74.24 que recoge la no tramitación del final de obra, al quedar eliminado con estas medidas.

Artículo 74. Infracciones graves

24. ~~Promover viviendas sin tramitar, durante la fase de ejecución de las obras de construcción, el procedimiento de habitabilidad establecido para obtener la cédula de habitabilidad.~~ (Eliminado)

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			Pág. 5 / 5
en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.			
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2025/014941	Informe	Solicitudes y remisiones generales	2025/0098100
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora
1	Jefa de Servicio		
2	Dirección General		
3			