

MODIFICACIÓN DE LA LEY 2/2007, DE 1 DE MARZO DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE LA RIOJA.

Asunto: TRÁMITE DE AUDIENCIA

Con fecha 3 de marzo de 2025 fue publicada en el Boletín Oficial de La Rioja la Ley 1/2025, de 28 de febrero de Medidas Urgentes para el acceso a la vivienda.

Con esta Ley, el gobierno de La Rioja perseguía los siguientes objetivos:

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

Par conseguir la agilización administrativa se proponían eliminar 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. Esta fase se encuentra regulada en el artículo 10 del 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. Y
2. La **fase final de obra** que se tramitaba ante la dirección general competente en materia de vivienda, regulado en el artículo 12 del Decreto 28/2013, de 13 de septiembre. Esta fase finaliza con la emisión de la correspondiente cédula de habitabilidad.

Una vez publicada la Ley 1/2025, de 28 de febrero de Medidas Urgentes para el acceso a la vivienda, concretamente con la modificación efectuada en el apartado cuarto del artículo 6 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo de vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, se la logrado la eliminación de la segunda fase, al establecer:

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

En la actualidad, las viviendas de obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral cuya obra finalice tras la entrada en vigor de la Ley 1/2005, de 28 de febrero, no requieren cédula de habitabilidad porque la misma, es sustituida por la licencia de primera ocupación y por lo tanto ya no se exigible presentar en la Dirección General competente en materia de vivienda el final de obra para la obtención de la cédula de habitabilidad.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.				Pág. 1 / 2
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento	
00860-2025/034439	Informe	Solicitudes y remisiones generales	2025/0242984	
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora	
1 Dirección General		Carlos Alonso Ledesma	13/03/2025 10:52:04	
2 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE		por Gobierno de La Rioja con CSV: A7NIF6HPGUJ6LGC	Dirección de verificación: https://www.larioja.org/verificacion	
			13/03/2025 10:52:19	

En esta línea, y ante la eliminación del control de habitabilidad en la fase final de obra por parte de la Dirección General competente en materia de vivienda, será el técnico interviniente el encargado de acreditar el cumplimiento de los requisitos en materia de habitabilidad y de Código Técnico de la Edificación, por lo que se añadió un apartado sexto al artículo 14 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo:

“6. La acreditación de los requisitos exigibles en materia de habitabilidad y del Código Técnico de la Edificación se entenderá implícita con la firma del certificado final de obra”

Como hemos visto, la Ley 1/2025, de 28 de febrero ha suprimido esta segunda fase (**Final de obra**), pero no ha ocurrido lo mismo con la primera fase (**El informe previo de habitabilidad**).

Con la intención de eliminar también esta primera fase y agilizar los procedimientos, se hace necesario volver a modificar la Ley 2/2007, de 1 de marzo de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja. **Para ello se propone hacer una modificación en los siguientes términos:**

1º.- Suprimir expresamente esta fase, a través de una adicional en la Ley.

Disposición Adicional Única. Se suprimen los informes de habitabilidad autonómicos previos a la concesión de licencias municipales de obra. También se suprimen los expedientes de final de obra y concesión de cédula de habitabilidad en los supuestos de viviendas de obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral.

2º.- Modificar el apartado 6 del artículo 14 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, para que sean los técnicos intervinientes los que acrediten el cumplimiento de habitabilidad y del Código Técnico de la Edificación, mediante una certificación expresa en la fase inicial de solicitud de licencia de obras en el ayuntamiento, al quedar eliminado el informe previo de habitabilidad que emite la Dirección General competente en materia de vivienda a los ayuntamientos, para ello se propone la siguiente redacción:

Artículo 14.6: La acreditación de los requisitos exigibles en materia de habitabilidad y del Código Técnico de la Edificación se entenderá implícita tanto con la firma de certificación facultativa expresa de cumplimiento, aportada al expediente municipal de licencia de obras, como con la firma del certificado final de obra, aportado al expediente municipal de licencia de primera ocupación

En atención al contenido de la modificación propuesta y en el ejercicio del trámite de audiencia previsto en el artículo 36 de la Ley 4/2005, de 1 de junio, de Funcionamiento y Régimen Jurídico de la Administración Autonómica de La Rioja, se considera necesario **por un plazo de 15 días**, recabar directamente la opinión de las siguientes organizaciones o asociaciones reconocidas por ley que representan a las personas cuyos derechos o intereses legítimos entendemos se puedan ver afectados con la modificación propuesta:

- Colegio Oficial de Aparejadores, arquitectos técnicos e Ingenieros de la Edificación de La Rioja
- Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>				Pág. 2 / 2
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento	
00860-2025/034439	Informe	Solicitudes y remisiones generales	2025/0242984	
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora	
1 Dirección General		Carlos Alonso Ledesma	13/03/2025 10:52:04	
2 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE		por Gobierno de La Rioja con CSV: A7NIF6HPGUJ6LGC	Dirección de verificación: https://www.larioja.org/verificacion	
			13/03/2025 10:52:19	