

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA RIOJA****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 agilizar los trámites administrativos y evitar duplicidades.

Para ello 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. 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.

Con la publicación de la Ley 1/2025, de 28 de febrero, se ha logrado la eliminación del control de habitabilidad en la fase final de obra por parte de la Dirección General competente en materia de vivienda, siendo el técnico interviniente el encargado de acreditar el cumplimiento de los requisitos en materia de habitabilidad y de Código Técnico de la Edificación con el ya existente Certificado final de obra.

Esta norma, 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 nueva modificación, en la que expresamente se supriman los informes de habitabilidad previos a la concesión de la licencia municipal de obras y sean los técnicos del proyecto los que acrediten su cumplimiento a través de un certificado expreso.**

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 consideró necesario **por un plazo de 15 días**, recabar directamente su opinión, concediéndole un trámite de audiencia el 13 de marzo de 2025.

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	2025/0374356
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora
1	Dirección General		
2			

Con fecha 14 de abril tiene entrada escrito del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja, en el que manifiesta lo siguiente:

1º.- Considera absolutamente necesaria la supresión de los informes de habitabilidad previos a la concesión de las licencias de obras y de los procedimientos de final de obra y concesión de las cédulas de habitabilidad.

2º.- En cuanto a la forma de acreditar el cumplimiento de habitabilidad y del Código Técnico a través de una certificación expresa en la fase de licencia de obras y del certificado final de obra en la fase final de obras, también lo consideran absolutamente necesaria.

Si bien, proponen la siguiente redacción:

*“La acreditación de los requisitos exigibles en materia de habitabilidad y del Código Técnico de la Edificación se entenderá implícita indistintamente, con cualquiera de los siguientes documentos: con la firma de la certificación facultativa expresa de cumplimiento, aportada al expediente municipal de obras o en su defecto con la firma del certificado final de obra, aportado al expediente municipal de licencia de primera ocupación. En ambos casos los documentos deberán estar visados en el colegio profesional correspondiente”*

Esta alegación será admitida en parte, procediendo a incorporar la necesidad de visado por parte del colegio profesional en el texto de la Ley.

Si bien, no puede ser admitida la redacción propuesta, porque la acreditación de los requisitos exigibles en materia de habitabilidad y del Código Técnico de la Edificación debe realizarse en dos momentos distintos de la obra (antes de la licencia de obras y tras la ejecución de la obra).

Primero será mediante la certificación expresa de su cumplimiento por los técnicos facultativos del proyecto, aportada al expediente municipal de licencia de obras y segundo mediante la emisión de la certificación final de obra, aportada al expediente municipal de licencia de primera ocupación

3º.- Finalmente solicitan, modificar la Ley de vivienda para adaptar los requisitos exigibles a las viviendas ya construidas y para dar una nueva redacción a la definición del proyecto básico recogida en el artículo 3.3 de la Ley.

Con relación a esta última, informarle que nos encontramos ante la tramitación de una Ley de medidas urgentes con el objeto de agilizar y simplificar los procedimientos administrativos, no pudiendo tener cabida esta última alegación.

Lo que se informa, para su conocimiento.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			Pág. 2 / 2
en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.			
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2025/034439	Informe	Solicitudes y remisiones generales	2025/0374356
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1 Dirección General			
2			