



I. Disposiciones Generales

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES

ORDEN de 12 de mayo de 2014, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, por la que se regula la calificación de vivienda protegida de Aragón.

Corresponde a la Comunidad Autónoma de Aragón, en el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas en materia de vivienda, otorgar la calificación de vivienda protegida.

El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como el Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, establecen el marco general de aplicación de ese sistema en nuestra Comunidad Autónoma.

La Disposición Final Cuarta del Decreto 60/2009, de 14 de abril, citado faculta al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y aplicación del mismo.

En su virtud, dispongo:

Artículo 1. Objeto.

El objeto de esta orden es regular la calificación de vivienda protegida conforme a lo establecido en el Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.

Artículo 2. Financiación para viviendas protegidas.

Las calificaciones provisionales o definitivas que se obtengan al amparo de la presente orden no serán objeto de ayuda ni financiación estatal ni autonómica y de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 del Real Decreto-Ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, así como en la Disposición adicional segunda de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Artículo 3. Calificación provisional de vivienda protegida.

1. La solicitud de calificación provisional se acompañará de la siguiente documentación:
 - a) La que acredite la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente.
 - b) Un ejemplar del proyecto de ejecución o del proyecto básico de la edificación, que deberá ir acompañado de la documentación señalada en el artículo 3 del Decreto 191/1998, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, visados por el correspondiente colegio profesional. En todo caso, cuando se haya aportado el proyecto básico, la eficacia de la calificación provisional se condicionará a la entrega y autorización del proyecto de ejecución.
 - c) Resumen del presupuesto protegible.
 - d) Identificación de las viviendas que correspondan a cada tipología y determinación de su superficie útil.
 - e) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de las cargas o gravámenes. En el caso de que el solicitante no sea el propietario de los terrenos acompañará, además, la promesa de venta otorgada a su favor o el título que le faculte para construir sobre los mismos.
 - f) Documentación que acredite, en su caso, el origen privado, dotacional o público del suelo.
 - g) Valoración de las obras de urbanización.
 - h) Certificación de eficiencia energética del proyecto.
 - i) Oferta de venta a la Administración para el ejercicio de su derecho de opción de compra.
 - j) Declaración responsable acerca de la percepción de ayudas a la urbanización, de la Administración de la Comunidad Autónoma, las Entidades Locales o sus respectivos organismos públicos o empresas públicas, así como de cualquier otra subvención pública percibida.
 - k) Relación de vinculación de viviendas, garajes y trasteros.
 - l) Relación de las mejoras, en su caso, que se tenga previsto ofrecer a los compradores, con indicación de la valoración económica de las mismas, de forma global y de forma



individualizada. En el caso de que éstas no se ofrezcan, manifestación expresa de dicho extremo.

II) Justificante del ingreso de la tasa correspondiente.

m) En el caso de autoconstrucción deberá aportarse la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos para ser adjudicatario de una Vivienda Protegida de Aragón.

2. Si el proyecto presentado para la concesión de la calificación provisional incumple la normativa técnica, se requerirá al promotor su subsanación en un plazo máximo de un mes, en caso de que no lo hiciera se archivara el expediente sin más trámite. Del mismo modo se procederá, sin necesidad de nuevo requerimiento, en caso de que la rectificación efectuada por el promotor no corrija los defectos cuya subsanación le haya sido requerida.

En el caso de que el proyecto de ejecución haya de presentarse con posterioridad a la calificación provisional, y éste incumpla la normativa técnica, se requerirá al promotor su subsanación en un plazo máximo de tres meses, produciéndose la caducidad del expediente, en caso de no hacerlo o de que la rectificación efectuada por el promotor no corrija los defectos cuya subsanación le haya sido requerida.

3. La calificación provisional se otorgará teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor y el informe técnico emitido, mediante resolución que contendrá, como mínimo, los siguientes extremos:

- a) Norma que determine el régimen jurídico al que queden sometidas las actuaciones objeto de la declaración.
- b) Identificación del solicitante.
- c) Número de las viviendas de la promoción y los locales, y existencia o no de garajes, trasteros, especificando si estos son o no vinculados, así como su respectiva superficie.
- d) Tipología de las viviendas.
- e) Identificación registral de los terrenos objeto de la actuación.
- f) Destino de las viviendas: venta, arrendamiento, arrendamiento con opción de compra o uso propio.
- g) Determinación de los precios máximos de venta o renta.
- h) La financiación correspondiente.
- i) Número de viviendas reservadas para las personas contempladas en el ámbito de aplicación de la Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación.
- j) Número de viviendas destinadas a familias numerosas.

Artículo 4. *Inicio de las obras previo a la obtención de la calificación provisional.*

1. Los promotores deberán comunicar el inicio de las obras previo a la obtención de la calificación provisional y aportar los documentos establecidos en las letras b) y e) del artículo 3 apartado 1 de esta orden.

En ningún caso podrán iniciarse las obras sin la previa autorización del proyecto de ejecución.

2. Además de la citada documentación, las cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas deberán presentar la documentación administrativa previa a la calificación provisional.

3. En ningún caso el inicio de las obras vinculará al órgano competente para la concesión de la calificación provisional.

Artículo 5. *Calificación definitiva de viviendas protegidas de Aragón.*

1. Los promotores de las viviendas calificadas provisionalmente dispondrán de un plazo de treinta meses, a partir de la obtención de la calificación provisional, para solicitar la calificación definitiva. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, la primera de ellas gozará de ese plazo, mientras que las demás fases dispondrán de un plazo de veinticuatro meses, desde la iniciación de cada una de ellas, para presentar la solicitud de calificación definitiva. Con carácter excepcional, se podrán prorrogar los plazos establecidos a instancia del promotor, mediando causa justificada y sólo hasta un máximo de la mitad del plazo establecido.

2. La solicitud de calificación definitiva se acompañará de la siguiente documentación:

- a) Documentación técnica de final de obra que defina la obra realmente ejecutada mediante Memorias, Planos Finales y Mediciones debidamente visados, Resultados de los Ensayos y Documentos Acreditativos de Calidad y la ficha de mantenimiento del Edificio.



- b) Certificado visado conjunto de Arquitecto y Aparejador o Arquitecto Técnico de final de obras.
- c) Fotografía del edificio.
- d) Fotografía que acredite la colocación de la placa identificativa de viviendas protegidas.
- e) Escritura declarativa de la obra nueva comenzada, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- f) Licencia municipal de obras.

3. La calificación definitiva se concederá teniendo en cuenta la documentación aportada y el informe técnico emitido, una vez realizada, en su caso, la visita de inspección. Si se advierten deficiencias constructivas o cualquier otra causa subsanable que impida el otorgamiento de la calificación definitiva solicitada, se comunicará al promotor el plazo y condiciones necesarias para proceder a la subsanación y concesión de la calificación definitiva.

4. No se podrá conceder la calificación definitiva si las obras de urbanización y los servicios no están en condiciones de utilización.

5. La calificación definitiva solo podrá modificarse de acuerdo con el procedimiento para la revisión de los actos en vía administrativa establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 6. *Visado de contratos y comunicación previa de la transmisión de vivienda.*

1. A los efectos de la obtención del visado, los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas protegidas se remitirán por el vendedor, arrendador o comprador a la Subdirección Provincial de Vivienda correspondiente para la comprobación tanto del cumplimiento de las condiciones exigidas a estos contratos como de los requisitos de compradores y arrendatarios contenidos en las normas reguladoras de este tipo de viviendas protegidas.

2. En el supuesto de que se hubiera aprobado el modelo de contrato por tratarse de promociones de viviendas de nueva construcción, la comprobación del cumplimiento de las condiciones exigidas a los contratos se entenderá ya previamente realizada, por lo que la Subdirección Provincial de Vivienda correspondiente cotejará el contrato presentado con el modelo aprobado.

3. Además del visado de contrato, será obligatorio comunicar a la Administración la transmisión de la vivienda protegida al objeto del ejercicio de los derechos de adquisición preferente.

Artículo 7. *Autorización a la Administración para la solicitud de certificados.*

La presentación de una solicitud respecto de cualquier procedimiento de los previstos en esta orden implica la autorización al órgano gestor para que recabe los certificados y documentos precisos para la resolución de los expedientes, en relación con declaraciones tributarias, tanto de procedimientos gestionados por la Agencia Tributaria, como por la Administración Tributaria de la Comunidad Autónoma o la Administración Local, así como la emisión de certificados por parte de la Tesorería General de la Seguridad Social y el Catastro Inmobiliario.

Disposición derogatoria primera.— Queda derogado el artículo 5, 6 y 7 de la Orden de 3 de junio de 2009, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se regulan los procedimientos de tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, así como los procedimientos de tramitación de las medidas de los artículos 17 y 18 del Decreto-Ley 1/2009, de 14 de abril, por el que se aprueba el Plan especial de dinamización del sector de la vivienda y se autoriza la prestación de avales por el Gobierno de Aragón.

Disposición derogatoria segunda.— Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual rango se opongan a lo establecido en esta orden.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el "Boletín Oficial de Aragón".

Zaragoza, 12 de mayo de 2014.

**El Consejero de Obras Públicas,
Urbanismo, Vivienda y Transportes,
RAFAEL FERNÁNDEZ DE ALARCÓN HERRERO**