



DECRETO-LEY 4/2026, de 28 de julio, de actuaciones urgentes en materia de urbanismo para la agilización de la aprobación del planeamiento y su ejecución para el impulso a la promoción de vivienda. (2026DE0004)

LA PRESIDENTA DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

El Consejo de Gobierno ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.2 del Estatuto de Autonomía, promulgo el siguiente decreto-ley.

I

Nuestra Comunidad Autónoma, al igual que el resto de nuestra nación, se enfrenta al grave problema que supone la escasez de vivienda o la dificultad para su acceso a precios de mercado, incluso en régimen de alquiler, para amplios sectores de la población, en particular para las personas más desfavorecidas. Desequilibrios en el acceso a la vivienda que no se producen únicamente en los entornos urbanos y en las grandes ciudades, sino también en el medio rural, donde se constata en muchas ocasiones una insuficiente oferta de vivienda disponible en condiciones adecuadas.

No es preciso recordar que el derecho a la vivienda se configura como un principio rector de la política social y económica, previsto en el artículo 47 de la Carta Magna que declara que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y atribuye a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Así, la vivienda constituye, ante todo, el pilar central del bienestar social en el desarrollo de la vida privada y familiar, configurándose como un derecho reconocido en nuestro propio texto constitucional. La evolución de precios en el último año ha elevado, por un lado, el precio de adquisición y, por otro, el coste de los alquileres en nuestra región pese a las medidas adoptadas a nivel nacional para contener sus precios.

También el gobierno autonómico aprobó medidas tributarias para hacer efectivo este derecho, como las siguientes normas con rango legal:

1. Decreto-ley 4/2023, de 12 de septiembre, por el que se aprueban medidas urgentes para reducir la carga tributaria soportada por los contribuyentes, se amplían las ayudas al acogimiento familiar, se incrementan las ayudas a los nuevos autónomos y se conceden ayudas directas a los productores de cerezas.
2. Decreto-ley 2/2024, de 22 de octubre, de medidas fiscales urgentes para impulsar el acceso a la vivienda en Extremadura. Este Decreto-ley no fue convalidado en la Asamblea de Extremadura.



3. Decreto-ley 1/2025, de 23 de enero, de medidas fiscales urgentes en materia tributaria.
- Este Decreto-ley dio lugar a la aprobación de la Ley 1/2025, de 3 de abril, de medidas fiscales urgentes en materia tributaria.

Por ello, se hace urgente adoptar medidas que, desde el ámbito de la planificación territorial y urbanística y su ejecución, contribuyan a paliar este problema recurrente de nuestra sociedad que lastra su calidad de vida, e incluso el propio desarrollo de esta, en unas condiciones mínimas de dignidad y seguridad.

Constituye, por tanto, la finalidad del presente decreto-ley, facilitar el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, atendiendo a la llamada que la Constitución hace a los poderes públicos para promover las condiciones necesarias para hacer efectivo dicho derecho, regulando la utilización del suelo de forma que los operadores económicos y las administraciones públicas puedan poner viviendas de protección pública en el mercado, para atender a las necesidades de viviendas de los sectores menos favorecidos. Y esto lo hace, por una parte, introduciendo modificaciones y novedades en nuestra legislación urbanística en cuatro áreas diferenciadas:

- Agilizando y facilitando la aprobación del planeamiento general de los municipios y de sus modificaciones.
- Propiciando que los ayuntamientos puedan ceder gratuitamente a otras Administraciones Públicas de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes, los bienes integrantes de su patrimonio público de suelo con calificación adecuada para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- Favoreciendo el destino a la construcción de viviendas protegidas de todos aquellos suelos o inmuebles que no están cumpliendo ninguna finalidad de utilidad social, tanto aquellos solares reservados para uso dotacional sobre los que no hay previsión alguna de promover la construcción de edificios para equipamientos, como los destinados por el planeamiento en exclusiva a uso terciario, para los que no exista demanda del mercado.
- Y, finalmente, agilizando las autorizaciones previas al proceso de materialización de la edificación y de las necesarias para la ocupación de lo edificado.

Por otra parte, se crea mediante el presente decreto-ley una figura novedosa en nuestra legislación urbanística, los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible que, fusionando en una única tramitación el instrumento de ordenación y las herramientas de gestión y ejecución de lo planificado, permiten poner en el mercado de forma ágil suelo destinado a la construcción de vivienda protegida, reduciendo al mismo tiempo los plazos de tramitación de las licencias de edificación.

Y, por último, se regula la prima de edificabilidad como medida de fomento para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en determinados supuestos. Así mismo, se establece que la superficie de las terrazas cubiertas no computará a efectos de edificabilidad, con un doble efecto práctico: destinar la superficie de las terrazas a superficie útil de la vivienda permitiendo, con la adición de ese superávit de superficie por cada vivienda, construir un mayor número de ellas, al tiempo que se mejora la calidad del parque residencial.

II

El planeamiento urbanístico y la ordenación dada por éste a nuestros municipios deben guardar directa correlación con las demandas propias del interés general. Y no sólo en el objeto y sustancia de las soluciones que la ordenación aporte, sino también en la adecuación de los tiempos de respuesta que caracterizan a una sociedad dinámica, que con vertiginosa velocidad experimenta cambios en sus retos y demandas.

La aprobación de un nuevo planeamiento general en un municipio o la modificación del planeamiento vigente, permiten canalizar iniciativas para la puesta en el mercado de suelo destinado a distintos usos y, singularmente, a la construcción de viviendas, a través de la ejecución de las actuaciones de transformación urbanística previstas en los instrumentos de ordenación.

El Decreto-ley 5/2025 de 18 de septiembre, de ayudas extraordinarias y otras medidas urgentes para la recuperación de las zonas afectadas por los incendios forestales acaecidos en Extremadura durante el verano de 2025 y en materia preventiva de incendios forestales introdujo una modificación en la disposición transitoria segunda de la LOTUS, consistente en eliminar toda limitación temporal sobre la vigencia de las distintas figuras de planeamiento municipal de nuestra comunidad autónoma, evitando la posible parálisis en el desarrollo de los núcleos urbanos, al permitir la rápida adaptación del planeamiento, a través de su innovación, a la realidad cambiante de los municipios, que tiene especial relevancia para incrementar la oferta de suelo para uso residencial vivienda.

La nueva redacción dada a la disposición transitoria segunda de la LOTUS eliminó cualquier plazo preclusivo para realizar modificaciones del planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001, o de los proyectos de delimitación del suelo urbano vigentes, en este caso mediante la modificación también de la disposición adicional cuarta operada también por el Decreto-ley 5/2025.

Además, esta modificación de la disposición transitoria segunda permitió agilizar la aprobación definitiva de las modificaciones puntuales del planeamiento general vigente que afectan sólo a determinaciones de ordenación detallada, pudiendo el ayuntamiento elevar el acuerdo

de aprobación provisional a definitiva si el informe de la dirección general con competencias en materia de urbanismo es favorable respecto a la no afección a determinaciones de ordenación estructural. Asimismo, agiliza también la aprobación definitiva y publicación de las modificaciones que afecten conjuntamente a la ordenación estructural y a la detallada, asumiendo la comunidad autónoma la aprobación definitiva de la modificación y su posterior publicación.

El presente decreto-ley introduce ahora otra modificación menor, pero no por ello menos importante en su capacidad para agilizar la tramitación del planeamiento, que se materializa en el artículo 50, que reduce el periodo de información pública en la tramitación para su aprobación, de las modificaciones de los planes generales municipales, cuando no sea necesario someterlas a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Las modificaciones destinadas a agilizar la aprobación del planeamiento general implementadas por el presente decreto-ley, no operan sólo sobre la LOTUS, también afectan a la Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura, en la que se modifican los artículos 1 y 2, ampliando el ámbito de aplicación del procedimiento de coordinación intersectorial a las modificaciones de las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y a las modificaciones del mismo tipo de los proyectos de delimitación del suelo urbano, procedimiento antes limitado a los planes generales municipales. Esto va a contribuir, sin duda, a la agilización del trámite de consecución de los informes sectoriales de aquellas figuras de planeamiento general, básicamente las denominadas normas subsidiarias municipales y planes generales de ordenación urbana, así como de los proyectos de delimitación del suelo urbano, como ya se ha demostrado para los planes generales municipales, en los siete años de funcionamiento de la Comisión de Coordinación Intersectorial.

III

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, regula en su artículo 137 la "disposición de los bienes y derechos de los patrimonios públicos de suelo", cuyos tres primeros apartados se dedican al suelo residencial, integrante del patrimonio público de suelo, procedente de las cesiones obligatorias de suelo con calificación apta para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, que podrá enajenarse mediante concurso, o bien, mediante cesión gratuita a otras Administraciones Territoriales o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes.

El apartado 4 se dedica a la enajenación del resto de elementos patrimoniales integrantes del patrimonio público de suelo, indicando que se regirá por las normas comunes aplicables al patrimonio de las Administraciones Públicas que, en el caso de Extremadura, se encuentran reguladas en la Ley 2/2008 de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que remite a la ordenación urbanística el establecimiento del régimen legal del patrimonio público de suelo.

Así pues, con la modificación legal que se propone sobre el artículo 137, se pretenden clarificar las facultades de disposición de los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, con independencia de su origen, poniendo en marcha de forma inmediata actuaciones públicas encaminadas a la ejecución, conservación y mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, incrementando la oferta existente de viviendas en régimen de alquiler y en propiedad, así como, la ejecución de infraestructuras y equipamientos públicos de interés general, mejorando la colaboración entre las diferentes administraciones, respetando el destino previsto en el apartado 1 del artículo 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, precepto susceptible de desarrollo por parte del legislador autonómico, especialmente en relación con “otros usos de interés social”.

IV

Entre las determinaciones básicas destinadas a garantizar el bienestar de los habitantes de nuestros municipios, el planeamiento urbanístico contiene prescripciones destinadas a garantizar unos niveles satisfactorios de equipamientos, dotaciones, infraestructuras, servicios y unas reservas de suelos destinados a la construcción de viviendas protegidas. Hasta ahora, la regulación urbanística propia conceptuaba dotaciones y vivienda protegida de manera desvinculada entre sí. Si bien la atención de ambas necesidades tenía como origen la proyección de habitantes, se abordaban como objetivos independientes, sin vínculo entre ellos.

La situación mayoritaria de los municipios extremeños, respecto al balance existente entre habitantes y dotaciones, es de clara sobredotación, por encima de los valores establecidos en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, en sus indicadores y estándares de sostenibilidad urbana.

Este factor plantea una oportunidad adecuada para abordar, mediante este decreto-ley, la adopción de mejoras normativas que contemplen la gestión correlacionada y flexible de ambas necesidades de la población. Persiguiendo un equilibrio racional en el conjunto de necesidades dotacionales y residenciales a las que el urbanismo presta atención.

En este contexto, de manifiesta dificultad en el acceso a la vivienda, cobra un protagonismo especial la intervención de la Administración mediante el impulso de una adecuada oferta de

vivienda social, o vivienda dotacional pública, que permita el cumplimiento efectivo del mandato constitucional, en lo concerniente a personas que se encuentran en situaciones de dificultad. Persiguiendo ese objetivo, este decreto-ley posibilita, sin modificación de planeamiento, la implantación de vivienda dotacional pública, como parte del sistema de equipamientos, en terrenos calificados para uso dotacional público o en edificios destinados a equipamiento público. No obstante, la adecuada integración del nuevo uso residencial en su ámbito exigirá la existencia, en éste, de un nivel básico de dotaciones y zonas verdes, como indicadores de la calidad y cohesión urbana imprescindibles.

Como condición propia de la implantación de vivienda dotacional pública sobre terrenos dotacionales, debe considerarse la naturaleza de estos bienes demaniales, que conduce necesariamente a fórmulas de tenencia temporal de la vivienda. Pudiendo desarrollarse mediante la exclusiva intervención de la Administración pública, o mediante fórmulas de colaboración con el sector privado.

La dificultad de acceso a la vivienda no es exclusiva de las personas que pudieran padecer especiales circunstancias de vulnerabilidad o inestabilidad laboral. Es extensible a sectores sociales más amplios y, en mayor o menor grado, al conjunto del territorio. Por tanto, como complemento a las medidas previamente expuestas, la modificación de la regulación urbanística autonómica comprende actuaciones destinadas a facilitar la promoción de vivienda protegida al conjunto de la población extremeña, concretándose esta actuación en la directa consideración de la vivienda protegida, como uso urbanístico alternativo de los usos terciarios previstos en el planeamiento, para el suelo urbanizado. Esta flexibilización normativa, evitará la tramitación de modificaciones de la ordenación, como requisito previo a posibles actuaciones puntuales de renovación urbana que tuvieran como objeto la promoción de vivienda protegida. Incluso, se contempla la posibilidad de cambio de uso en locales o elementos privativos, de uso terciario, comprendidos en edificios de vivienda colectiva.

V

Desde la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, la legislación estatal reconoce la posibilidad de que la primera ocupación o utilización de las edificaciones, pueda estar sujeta a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, tal y como se recoge en el apartado 5 del artículo 11 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuyo primer párrafo ha sido redactado en ejercicio de las competencias reservadas al legislador estatal, sin que exista ningún impedimento legal para que la normativa urbanística extremeña pueda modificar el régimen de intervención relacionado con la primera ocupación o utilización, sustituyendo la licencia urbanística por declaración responsable, favoreciendo en este momento el acceso y la ocupación de viviendas.



Con la presentación de la declaración responsable de primera ocupación o utilización, acompañada de la documentación exigible, se garantiza el cumplimiento de la legalidad urbanística, teniendo en cuenta el control previo ya realizado por el municipio para el otorgamiento de una licencia de obras de edificación, construcción e instalación, sin necesidad de exigir posteriormente una nueva licencia para habilitar la ocupación o utilización del mismo una vez concluidas las obras de nueva planta, ampliación o rehabilitación que se hubieren llevado a cabo, considerando este régimen más proporcionado, suprimiendo trabas en la tramitación administrativa, tanto para las personas interesadas como incluso para la propia administración, contribuyendo a la aplicación del principio de simplificación de los procedimientos administrativos.

Este decreto-ley delega en los ayuntamientos la regulación mediante ordenanza del contenido de las declaraciones de primera ocupación o utilización, especificando la documentación exigible en cada caso, los procedimientos de comprobación y control posterior de los elementos y circunstancias manifestadas por la persona interesada en cada caso, así como de aquellas que afecten a edificaciones, construcciones e instalaciones que se encuentren en régimen de actuación disconforme, teniendo en cuenta que la regulación contenida en la ley será de aplicación únicamente en defecto de la citada ordenanza municipal, requiriéndose un esfuerzo por parte de todos los municipios de la región en dotarse de una ordenanza específica reguladora de esta nueva figura de control posterior, adaptando en su caso, su regulación actual.

Se incluyen determinados preceptos destinados a garantizar la veracidad de las declaraciones responsables que pudieran presentarse, sin que puedan tener ningún tipo de eficacia cuando las mismas sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable.

El texto contempla alguna declaración responsable relacionada con actuaciones que merecen un tratamiento especial y que llevan aparejada la presentación de unos documentos concretos y específicos. En este sentido y a modo de ejemplo, se establecen los documentos a presentar al finalizar una actuación que lleve por objeto una edificación y urbanización simultánea; el supuesto de vinculación registral de actuaciones sometidas a calificación rústica con su correspondiente certificado del Registro de la Propiedad; la cesión de terrenos objeto de una regularización de alineaciones y la garantía a depositar en caso de que nos encontremos ante una declaración responsable de primera ocupación o utilización parcial.

Se introducen, también, correcciones necesarias en determinados artículos, el 148, 161 y 171, exclusivamente, para garantizar la adecuada concordancia interna de la ley modificada, al sustituir la licencia de primera ocupación o utilización por la declaración responsable de primera ocupación o utilización.

En relación con los procedimientos de control de la actividad urbanística y en aras de potenciar la colaboración público-privada y de conseguir una mayor agilidad en la tramitación de los expedientes de concesión de licencias bien por el volumen de las solicitudes presentadas bien por la falta de personal humano suficiente para su tramitación, se crea el marco legal regulatorio que permita la puesta en marcha en nuestra región de las denominadas entidades de certificación urbanística, que ya cuentan con una amplia trayectoria en otras comunidades autónomas.

En Extremadura la actividad de estas entidades de carácter privado se limitará exclusivamente a la emisión de los informes necesarios relacionados con la tramitación de licencias, comunicaciones previas y declaraciones responsables y en la emisión de actas e informes fruto de la inspección urbanística.

Teniendo en cuenta la finalidad pretendida, de colaboración y ayuda a las entidades locales, entre otros requisitos, en el nuevo título VIII de la ley, se establece que para que las entidades de certificación urbanística puedan operar en los municipios, estos deberán dotarse de una ordenanza al respecto, además será necesario que estén acreditadas por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC) y autorizadas e inscritas en el Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura. Asimismo, deberán disponer de un seguro de responsabilidad civil por cuantía adecuada para responder de los daños que pudieran ocasionar tanto a las Administraciones Públicas como a los titulares de las actuaciones urbanísticas que contraten sus servicios.

Las novedades que se introducen en materia de procedimientos de control urbanístico en las que pueden intervenir las entidades de certificación urbanística, persiguen la máxima agilidad en la tramitación municipal de determinados procedimientos, desde la autorización de una determinada obra de edificación hasta su finalización y ocupación, mediante la declaración responsable correspondiente, teniendo en cuenta que dichas funciones deberán llevarse a cabo por profesionales especialistas en la materia, que deben regirse conforme a los principios de imparcialidad, confidencialidad e independencia, y cuya actuación estará sometida en todo momento al control de la administración.

VI

En cuanto al Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible, se crea esta figura con la finalidad de configurar un marco normativo ágil, simplificado, dotado de las necesarias garantías, que impulsen, previa declaración de urgencia residencial municipal, la disponibilidad de suelos urbanizados de uso residencial en base al mandato constitucional previsto en el artículo 47 interpretado conjuntamente con el artículo 9.2 y 14, relativos a la igualdad real y efectiva, con el artículo 33.2. que delimita el derecho de propiedad por su función social, el artículo 45 que exige utilización racional de los recursos naturales y el artículo 48 que ordena promover la participación y el desarrollo social de la juventud.

Una medida, en coherencia con el mandato previsto en el artículo 7 del Estatuto de Autonomía, que trata de incentivar una oferta efectiva de viviendas adecuadas, accesibles y económicamente compatibles con la capacidad económica de los hogares extremeños mediante un suelo ordenado y urbanizado que permita materializarlo en un plazo razonable.

Se configura, por tanto, dicho Proyecto Estratégico como un instrumento urbanístico extraordinario, de activación municipal, con una finalidad estrictamente residencial y ámbito espacial delimitado. Su objeto es ordenar y coordinar las actuaciones necesarias para obtener, en el plazo más breve posible, ante la necesidad urgente existente, y con las garantías legales, suelo urbanizado apto para la construcción de viviendas sometidas a un régimen efectivo y duradero de protección o asequibilidad. Dicha medida está respaldada en los datos actuales de demanda-oferta, precios de compra y alquiler, renta y vulnerabilidad de los hogares extremeños, suelo urbanizado disponible así como promociones y licencias.

En cuanto a la declaración municipal de urgencia residencial opera como presupuesto habilitante ajustado al principio de proporcionalidad, aplicando el régimen extraordinario donde haya una demanda insatisfecha, insuficiencia de oferta y la falta de suelo finalista haya sido acreditada.

Se trata de un procedimiento simplificado, preferente y acelerado que reduce tiempos de espera, permite la tramitación simultánea de actuaciones compatibles, concentra la coordinación administrativa y confiere prioridad en las actuaciones necesarias para ello.

La eficacia prevalente de las determinaciones del Proyecto evita, que una vez aprobado con todas las garantías, sea necesaria una posterior modificación ordinaria del planeamiento general que, reproduciendo el mismo análisis, demora la ejecución.

La posibilidad de simultanear urbanización y edificación evita que la construcción deba esperar a la completa terminación material de las obras de urbanización cuando ambas actuaciones puedan desarrollarse coordinadamente, sin riesgo para el interés público.

Con todo ello se aspira a transformar con rapidez las actuaciones programadas en una oferta efectiva. Los datos del 2015 y el primer trimestre del 2026 muestran una intensificación de la situación y permite identificar una necesidad actual y no meramente prospectiva.

El mecanismo del decreto-ley produce, desde su entrada en vigor, un efecto jurídico inmediato, al crear un cauce habilitante, permite adoptar acuerdos municipales de activación, establece prioridad procedimental y ordena conjuntamente las actuaciones.

La conexión del obstáculo con la medida es directa en tanto que la declaración municipal selecciona donde exista necesidad acreditada, el procedimiento simplificado evita duplicidades,

la eficacia prevalente impide tener que tramitar ulteriormente una modificación con el mismo contenido, la celeridad en licencia acorta fase de autorización edificatoria y la simultaneidad de urbanización y edificación reduce el intervalo entre ejecución y construcción de vivienda.

VII

Por otro lado, el presente decreto-ley establece un régimen temporal y extraordinario que permite a los municipios autorizar, dentro de los límites y ámbitos que determine motivadamente su pleno, un incremento máximo de la edificabilidad residencial destinado a viviendas sujetas a protección pública.

El régimen es temporal, voluntario para los municipios y propietarios, limitado a suelo urbanizado con capacidad suficiente, sujeto a las cargas similares a las de las actuaciones de dotación y vinculado permanentemente a vivienda protegida. Estas garantías determinan que la intervención sea idónea, necesaria y proporcionada para atender la situación residencial acreditada, sin alterar estructuralmente el modelo urbanístico y conforme a las competencias municipales.

La necesidad de establecer un procedimiento temporal, integrado y accesible no deriva únicamente de una demanda ciudadana de mejorar los tiempos de respuesta, sino que obedece principalmente a una situación residencial acreditada mediante indicadores objetivos que requiere de una solución inmediata y acorde a las necesidades de la población.

Los poderes públicos, en el marco de sus ámbitos competenciales, deben promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada regulando la utilización del suelo de acuerdo al interés general latente, siendo igual de importante habilitar mecanismos para su efectividad como materializarlo a la mayor brevedad posible. Para estas situaciones de primera necesidad, al ser eje vertebrador de la ciudadanía, y en tanto la vivienda protegida constituye una de las principales vías de acceso, debemos hacer uso, como servidores del interés general, de los cauces que gozan de más celeridad en nuestro ordenamiento jurídico autonómico en pro de no dilatar más en el tiempo una necesidad que precisa de una solución urgente. La concurrencia de estas circunstancias actuales avoca a una reacción inminente, que produzca efectos normativos inmediatos que no precisan de desarrollos futuros. Los procedimientos ordinarios difieren y resultan incompatibles con la evolución actual de oferta-demanda y la necesidad de la primera vivienda, todo ello en base a la insuficiencia de vivienda protegida, las demandas de vivienda existentes en los municipios extremeños, las promociones paralizadas o inviables por falta de edificabilidad y la existencia de suelo residencial urbanizado. En consecuencia, se diseña un incentivo urbanístico temporal dirigido a motivar la movilidad de parcelas residenciales ante dicha demanda básica de la primera vivienda en la población extremeña, configurándose como una técnica urbanística extraordinaria que agiliza, prioriza y posibilita la efectividad de un derecho constitucional.

La medida, que produce efectos jurídicos inmediatos, no restringe el derecho de propiedad, en tanto no es un derecho incondicionado, sino que concede una ventaja urbanística voluntaria, conservando la propiedad la edificabilidad ordinaria, siéndole únicamente aplicable si hace uso de esta facultad legal, cuya materialización queda supeditada a la decisión municipal.

Dicho régimen extraordinario permite eliminar inmediatamente un obstáculo jurídico concreto – la insuficiencia de edificabilidad atribuida por el planeamiento y la duración de las modificaciones de planeamiento – sin suprimir los controles municipales ni deberes urbanísticos, existiendo una conexión directa entre la situación de necesidad acreditada, el obstáculo urbanístico y administrativo identificado y la medida adoptada.

Los títulos competenciales del artículo 9.1.31 y 9.1.32 habilitan a la administración autonómica a delimitar el contenido urbanístico de la propiedad, a establecer reservas y estímulos urbanísticos para vivienda asequible, definir los deberes vinculados a los incrementos de aprovechamiento y a introducir regímenes transitorios alternativos al planeamiento municipal dentro del marco de la legislación estatal básica, el artículo 137 y 140 de nuestra Norma Fundamental y los artículos 54 y 55 del Estatuto de Autonomía.

Concurren, por tanto, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad exigidas por el artículo 33 del Estatuto de Autonomía, al resultar necesaria una disposición con rango legal que permita desplazar temporalmente determinadas limitaciones de la ordenación detallada, sin que los procedimientos reglamentarios o de planeamiento ordinario puedan ofrecer una respuesta de eficacia equivalente dentro del plazo requerido por la situación residencial descrita.

VIII

El presente decreto-ley consta de una parte expositiva y una parte dispositiva estructurada en cuatro capítulos, una disposición derogatoria y una disposición final que establece el momento de entrada en vigor del decreto-ley.

El primero de los capítulos describe el objeto del presente decreto-ley. El segundo desglosa las modificaciones que se introducen en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura para establecer medidas de simplificación en materia de urbanismo, así como las modificaciones que, con el mismo fin, se introducen en la Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura. El tercero crea y regula la figura de los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible, que pretende ser una herramienta novedosa para facilitar el derecho de todos los ciudadanos a tener una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible. El cuarto capítulo, destinado a medidas de fomento

de carácter transitorio, acotadas temporalmente, encaminadas a posibilitar primas de edificabilidad en determinados supuestos, así como para mejorar la calidad del parque residencial en general, permitiendo que las terrazas cubiertas no computen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

El capítulo II, el más extenso, regula en su artículo 2 la modificación de determinados artículos de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura: los artículos 50 ,69, 137, 148, 161,171 y 183, y la disposición adicional duodécima. Deroga el artículo 152. Crea una nueva "Sección 3ª "Declaraciones Responsables Urbanísticas", dentro del capítulo 2 relativo a "Procedimientos de control de actuaciones urbanísticas" del título VI "La actividad edificatoria", con cuatro nuevos artículos el 166.bis, 166.ter, 166.quater y 166.quinquies. Se introduce un nuevo título VIII "Entidades de certificación urbanísticas", que comprenderá los nuevos artículos 189 a 215. Por último, se establecen dos nuevas disposiciones adicionales: la decimocuarta cuyo epígrafe es "Consideración del uso residencial destinado a vivienda como uso alternativo al uso terciario" y la decimoquinta, con epígrafe "Inclusión del uso residencial destinado a vivienda dotacional pública dentro del sistema de infraestructuras básicas y servicios".

El artículo tres modifica los artículos 1 y 2 de la Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura, para dar cabida, dentro del procedimiento de coordinación intersectorial, a las modificaciones de determinaciones de carácter estructural de cualquier figura de planeamiento general y de los proyectos de delimitación del suelo urbano.

El capítulo III desarrolla pormenorizadamente, en seis artículos, el contenido y la tramitación para su aprobación de los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible, concebidos como instrumentos destinados a la agilización de la gestión de suelo para la construcción de viviendas en aquellos municipios en los que sea declarada la urgencia residencial por existir una demanda residencial notablemente superior a la oferta, que impida a los ciudadanos el ejercicio del derecho a una vivienda digna en condiciones económicas asequibles.

Estos proyectos englobarán, aprobándose en un único acto, tanto el plan especial que establece la ordenación del suelo de su ámbito, como los instrumentos de ejecución de esa ordenación: programa de ejecución, del que el plan especial es la alternativa técnica, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación.

Si bien esta figura está pensada para ser empleada de manera preferente por la administración pública, en gestión directa, para la ejecución de sus competencias en materia de urbanismo y vivienda, se reconoce la iniciativa privada para presentar y ejecutar Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible, por cualquiera de los sistema de gestión indirecta previstos

en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, con una tramitación más ágil, que obedece a la urgencia de la situación que se pretende resolver.

Los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible podrán operar tanto sobre suelo urbano como urbanizable, modificando en lo necesario su ordenación, incluso estructural, como sobre suelo rústico genérico directamente colindante con la trama urbana, reclasificándolo a urbanizable, respetando siempre los criterios de ordenación sostenible.

Por último, el capítulo IV, integrado por los artículos 10 y 11, incorpora medidas dirigidas a fomentar tanto el acceso a la vivienda protegida como la mejora de la calidad del parque residencial en general. En este sentido, el artículo 10 regula la prima de edificabilidad vinculada a la implantación de viviendas acogidas a alguno de los regímenes de protección aplicables en la Comunidad Autónoma de Extremadura, estableciendo las condiciones necesarias para su aplicación. Esta medida permite un incremento de hasta un 20 % de la edificabilidad en parcelas sin edificar y en edificios existentes de uso residencial, sin necesidad de modificar previamente los instrumentos de ordenación urbanística. Por su parte, el artículo 11 establece que, la superficie de las terrazas cubiertas no computará a efectos de edificabilidad, con el fin de incentivar su incorporación al diseño de las viviendas y contribuir a mejorar su calidad, habitabilidad y confort, además de permitir con esa edificabilidad ahora excedentaria, que puede llegar a ser del 30% de la superficie total de cada vivienda, construir más viviendas sobre cada parcela agotando su edificabilidad computable.

IX

La Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, determina, en su artículo 7.1, que los poderes públicos regionales ejercerán sus atribuciones con la finalidad primordial de facilitar la participación de todos en la vida política, económica, cultural y social de Extremadura.

A este respecto conviene señalar que, dentro del marco competencial establecido, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1. del Estatuto de Autonomía, otorga competencias exclusivas, entre otras, en:

1. Creación, organización, régimen jurídico y funcionamiento de sus instituciones, así como la organización de su propia Administración y la de los entes instrumentales que de ella dependan.
3. Organización territorial propia de la Comunidad Autónoma y régimen local en los términos del título IV de este Estatuto.

6. Cooperación transfronteriza e internacional para el desarrollo, en coordinación con el Estado.
7. Fomento del desarrollo económico y social de la Comunidad Autónoma dentro de los objetivos de la política económica nacional.
8. Ordenación de la Hacienda de la Comunidad Autónoma.
31. Urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional.
32. Ordenación del territorio.

Por lo tanto, la Comunidad Autónoma de Extremadura tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de "Ordenación del territorio", lo que significa que le corresponde ejercer la función legislativa, la potestad reglamentaria y, en ejercicio de la función ejecutiva, la adopción de cuantas medidas, decisiones y actos procedan.

X

Nuestra Constitución ha contemplado en su artículo 86 al decreto-ley como un instrumento normativo del que es posible hacer uso para dar respuesta a las perspectivas cambiantes de la sociedad actual, siempre que su utilización se realice bajo ciertas cautelas.

En nuestra Comunidad Autónoma, el apartado 1 del artículo 33 del Estatuto de Autonomía de Extremadura prevé, por primera vez en nuestro ordenamiento autonómico, tras la reforma operada por la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, que "en caso de extraordinaria y urgente necesidad, la Junta de Extremadura puede dictar disposiciones legislativas provisionales bajo la forma de Decreto-ley".

Por su parte, el apartado 2 del mismo precepto recoge que "no pueden ser objeto de Decreto-ley la reforma del Estatuto, las leyes de presupuestos o las materias objeto de leyes para las que se requiera una mayoría cualificada". Finalmente, los apartados 3 y 4 disponen que "los Decretos-leyes quedan derogados si en el plazo improrrogable de un mes desde su publicación oficial no son convalidados por la Asamblea, tras su debate en votación de totalidad" y que "la Asamblea puede tramitar los decretos-leyes como proyectos de ley por el procedimiento de urgencia, dentro del plazo establecido en el apartado anterior".

Se permite así la utilización de este mecanismo de legislación de urgencia en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Así, de los dos supuestos constitucionales en que el Gobierno puede dictar normas con rango de ley, el decreto-ley constituye la manifestación de una facultad propia del Ejecutivo, frente a los decretos legislativos en que la facultad de legislar se ejerce por delegación de las Cortes para cada caso.

El análisis de este mecanismo legislativo de urgencia, en concreto, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, debe centrarse en un triple ámbito:

- a) El presupuesto habilitante, que no es otro que la extraordinaria y urgente necesidad.
- b) Las limitaciones materiales impuestas,
- c) Su carácter de norma provisional, pues los Decretos-leyes quedan derogados si en el plazo improrrogable no son convalidados por la Asamblea, tras su debate y en votación de totalidad.

Para ello, en virtud de la consolidada jurisprudencia del Tribunal Constitucional (por todas, la Sentencia 14/2020, de 28 de enero de 2020) es exigible “que el Gobierno haga una definición “explícita y razonada” de la situación concurrente, y segundo, que exista además una “conexión de sentido” entre la situación definida y las medidas que en el Decreto-ley se adopten”.

En este sentido, las modificaciones legales y reglamentarias operadas en los artículos 2 a 5 deben afrontarse con carácter urgente, a través de la figura del decreto-ley, con base a la necesidad de abordar múltiples problemas derivados de la lentitud en los procesos urbanísticos, administrativos y de liberación de suelo para vivienda, ya que la tramitación de instrumentos urbanísticos y licencias es excesivamente prolongada, impidiendo una respuesta rápida a la fuerte demanda de vivienda en Extremadura, especialmente entre jóvenes y colectivos vulnerables, ya que la oferta actual no satisface esas necesidades. A dicha crisis habitacional, se suma el hecho de que la actividad constructora ha sido modesta en la última década y el stock de viviendas disponibles es prácticamente nulo.

Estas razones de urgencia vienen avaladas por las recomendaciones de organismos nacionales e internacionales, como el Banco de España, que instan a acelerar estos procesos para estabilizar el mercado y fomentar el acceso a viviendas. Asimismo, recientes informes del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana evidencian que la ocupación de viviendas y la construcción no responden a las necesidades sociales, haciendo imprescindible una actuación normativa rápida para poner en marcha soluciones inmediatas.

Así, como se ha dicho, las medidas contenidas en el presente decreto-ley no pueden ser acometidas a través del procedimiento ordinario de tramitación de los proyectos de leyes. Además, atendiendo a los criterios del Tribunal Constitucional y de la Abogacía General de la Junta de Extremadura, no pueden incluirse en las leyes de presupuestos de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Por lo tanto, la única figura válida en nuestro derecho constitucional y autónomo para acometerlas es la del decreto-ley.

El decreto-ley constituye, por tanto, el instrumento constitucional y estatutariamente previsto a estos efectos, siempre que el fin que justifica la legislación de urgencia sea, tal y como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional, subvenir a una situación concreta que por zonas difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el establecido por la vía normal o por el procedimiento abreviado o de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes.

Todos los motivos expuestos justifican amplia y razonadamente la extraordinaria y urgente necesidad de que por parte de la Comunidad Autónoma de Extremadura se apruebe, conforme a lo dispuesto en el Estatuto de Autonomía de Extremadura, un decreto-ley como el que nos ocupa.

Cumplidos estos requisitos previos y habilitantes, se configura el marco legal en donde se va a desarrollar el contenido del presente decreto-ley.

XI

El artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que "En el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia". En la presente exposición queda suficientemente justificada su adecuación a dichos principios y así:

1. En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa planteada está justificada por una razón de interés general, hay una identificación clara de los fines perseguidos y el decreto-ley es el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.
2. En virtud del principio de proporcionalidad, la iniciativa que se propone contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con esta modificación, ya expuesta en los apartados anteriores, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios
3. A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, la nueva normativa propuesta pasará a insertarse en un sistema normativo preexistente dentro del cual se realizará la interpretación de esta. Por ello la normativa propuesta es coherente con la existente respetando los principios de jerarquía, competencia, a fin de que no se produzcan contradicciones. Además de mantener la coherencia con el resto del ordenamiento jurídico, esta nueva propuesta contribuye a generar un entorno de certidumbre que facilite la adopción de decisiones tanto para las administraciones como para la ciudadanía. Por ello y para facilitar su comprensión por parte de sus destinatarios, las disposiciones preexistentes que modifican en unos casos y otros se derogan.

4. En aplicación del principio de transparencia, las Administraciones Públicas posibilitarán el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y los documentos propios de su proceso de elaboración, como principio general. En este caso no se ha realizado el trámite de consulta pública, ni el trámite de audiencia e información pública, pues el instrumento normativo elegido, por su urgencia, no permite realizar los trámites indicados, sin perjuicio de que se realicen antes de su sometimiento a la Asamblea.

Este decreto-ley es coherente con los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y con los principios de necesidad y eficacia. El decreto-ley es acorde al principio de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados, e igualmente se ajusta al principio de seguridad jurídica. Por último, el principio de eficiencia queda garantizado porque no implica un aumento de las cargas administrativa

En resumen, en el marco de lo dispuesto en el artículo 129, los principios de buena regulación han constituido un referente en la elaboración y tramitación de este decreto-ley, facultando a esta Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, a través de su Estatuto de Autonomía para atender a la mayor celeridad posible las situaciones de urgente necesidad ofreciendo una debida respuesta a la ciudadanía y administraciones. Conforme al principio de proporcionalidad la propuesta contiene los cambios en la regulación existente, imprescindibles para definir un marco jurídico en el que ha de ejercerse esta facultad excepcional y su posterior convalidación por la Asamblea. Por último, su contenido carece de impacto en los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Este decreto-ley se integra en los preceptos de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres; así como en la Ley 8/2011, de 23 de marzo, de Igualdad entre Mujeres y Hombres y contra la Violencia de Género en Extremadura. Hace especial incidencia de la ley autonómica en los artículos 3 de principios generales, 21 de transversalidad de género, 22 de desarrollo del principio de interseccionalidad, 27 de lenguaje imagen no sexista, 28 de estadísticas e investigaciones con perspectiva de género. Asimismo, cumple con lo dispuesto en el artículo 7.12 del Estatuto de Autonomía de Extremadura sobre la igualdad de la mujer en todos los ámbitos de la vida pública, familiar, social, laboral, económica y cultural.

En virtud de todo ello, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 33 del Estatuto de Autonomía de Extremadura, a propuesta de la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión de 28 de julio de 2026.

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

Este decreto-ley:

- a) Establece medidas para simplificar y agilizar la aprobación del planeamiento urbanístico y su ejecución, con el fin de impulsar la promoción de vivienda.
- b) Regula la figura de los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible como medida extraordinaria y urgente para desarrollar ámbitos de suelo urbanizable, urbano y rústico común, mediante su reclasificación, destinados a uso residencial, en los que se reserve un porcentaje de vivienda destinado a algún régimen de protección pública, fusionando en una única tramitación el instrumento de ordenación, el programa de ejecución y los proyectos de urbanización y reparcelación, y reducción de plazos de tramitación de las licencias de edificación.
- c) Asimismo, se regula la prima de edificabilidad para la implantación de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública aplicable en la Comunidad Autónoma de Extremadura, configurándola como una medida excepcional de fomento orientada a incrementar el parque de vivienda protegida mediante un incentivo de edificabilidad para uso residencial.

CAPÍTULO II

Medidas de simplificación en materia de urbanismo

Artículo 2. Modificación de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Se modifican los siguientes artículos de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura y se añaden nuevos artículos, en los términos siguientes:

Uno. Se modifica el apartado 4 del artículo 50 que queda redactado como sigue:

“4. La revisión y la modificación de los Planes Generales Municipales se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación. No obstante, cuando no sea necesario someter a evaluación ambiental estratégica ordinaria la modificación del Plan General Municipal, el período de información pública tras el acuerdo de aprobación inicial será de un mes”.

Dos. Se modifica la letra d) del apartado 9 del artículo 69 que queda redactado como sigue:

“d) Del acto administrativo por el que se otorgue la calificación rústica se tomará razón en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la presentación de la declaración responsable de primera ocupación, a la que deberá acompañarse nota simple que acredite dicho cumplimiento”.

Tres. Se modifica el artículo 137 que queda redactado como sigue:

“Artículo 137. Disposición de los bienes y derechos de los patrimonios públicos de suelo.

1. El suelo de uso residencial, perteneciente al patrimonio público de suelo, apto para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, podrá:

a) Enajenarse mediante concurso, sin que puedan ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

En el pliego que haya de regir el concurso se establecerán las limitaciones, obligaciones, plazo máximo de construcción y demás condiciones que fueren oportunas para asegurar la promoción de las viviendas. El incumplimiento de las mismas será causa de resolución de la enajenación. La Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada cuidará de que dicha causa de resolución sea inscrita en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación estatal de suelo.

b) Cederse a título gratuito, mediante convenio suscrito a tal fin, a otras Administraciones Públicas de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes, siempre que se destinen a la ejecución, conservación y mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. La enajenación del resto de elementos patrimoniales que pudieran integrarse en el patrimonio público de suelo, se regirá por las normas comunes aplicables al patrimonio de las Administraciones Públicas, excepto en el supuesto de que el suelo y las construcciones existentes sobre el mismo se destinen a infraestructuras o equipamientos públicos de interés general, en cuyo caso la transmisión podrá realizarse mediante cesión gratuita a otras Administraciones Públicas de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes a través de un convenio suscrito a tal fin”.



Cuatro. Se modifica la letra c) del apartado 7 del artículo 148 que queda redactado como sigue:

“c) La calificación rústica sobre una finca registral se hará constar en el registro de la propiedad con carácter previo a la presentación ante la administración competente de la declaración responsable que habilite la primera ocupación o utilización del inmueble. Dicha afectación implicará la vinculación entre la actuación autorizada y la superficie afectada de la finca registral, impidiendo futuras divisiones o fraccionamientos mientras permanezca vigente la calificación rústica”.

Cinco. Se deroga el contenido del artículo 152.

Seis. Se modifica la letra b) de los apartados 2 y 3 del artículo 161 que quedan redactados como sigue:

“2. Las empresas citadas en el número anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación para uso residencial:

- a) Cédula de habitabilidad o calificación definitiva en el supuesto de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- b) Justificante de la presentación ante el ayuntamiento de la Declaración responsable de primera ocupación.

3. Las empresas exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación para actividades agrícolas, ganaderas, comerciales, de ocio, industriales y de servicios:

- a) Licencia de actividad o, en el caso de usos y actividades sujetas al régimen de comunicación previa, documento acreditativo de haberse presentado la misma en el correspondiente Ayuntamiento.
- b) Justificante de la presentación ante el ayuntamiento de la Declaración responsable de primera utilización”.

Siete. Se crea una nueva “Sección 3.ª Declaraciones Responsables Urbanísticas”, dentro del capítulo 2 “Procedimientos de control de actuaciones urbanísticas”, del título VI “La actividad edificatoria”, con cuatro nuevos artículos 166.bis, 166.ter, 166.quater y 166.quinquies, con la siguiente redacción:

“SECCIÓN 3.ª DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS

Artículo 166 bis. Declaración responsable de primera ocupación o utilización.

1. Está sometida a declaración responsable la primera ocupación o utilización, total o parcial, de los edificios, construcciones e instalaciones de obra nueva, ampliación o rehabilitación, una vez concluida su construcción.
2. El régimen y los efectos de la declaración responsable de primera ocupación y de utilización son los establecidos en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Asimismo, el incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto dará lugar al régimen previsto en el artículo 11.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
3. En ningún caso podrá entenderse legitimada la primera ocupación o la utilización amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable.
4. Los ayuntamientos regularán mediante ordenanza el contenido de las declaraciones responsables de primera ocupación o utilización, con la documentación exigible en cada caso. De igual forma, deberán aprobar modelos normalizados de declaración responsable de primera ocupación o de utilización que deberán estar a disposición de las personas interesadas.

No obstante, en defecto de ordenanza municipal, se aplicará con carácter supletorio el procedimiento establecido en esta sección y el modelo establecido en el anexo I-a.

5. La declaración responsable se presentará por la persona promotora de la edificación ante el ayuntamiento acompañada de la siguiente documentación:
 - a) Los datos previstos en la legislación en materia procedimental para las solicitudes de inicio de procedimientos a instancia de la persona interesada.
 - b) Certificado final de obra expedido por la dirección facultativa de las mismas, donde se haga constar:
 - 1.º La fecha de terminación de la totalidad de las obras de construcción, reforma o rehabilitación, según se trate, o de la fase completa y terminada de las mismas.
 - 2.º Que las obras han sido ejecutadas de conformidad con lo autorizado en la licencia municipal y en el proyecto técnico que le sirvió de soporte y, si procede, con sus modificaciones.



- 3.º Que la edificación, construcción o instalación está en condiciones de ser utilizada de conformidad con el uso autorizado.
- c) En el supuesto de que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, se certificará igualmente la conclusión y, en su caso, recepción de las obras de urbanización.
- d) Si la actuación ejecutada hubiere requerido la obtención de una previa calificación rústica, la persona promotora de la edificación deberá aportar una certificación acreditativa del Registro de la Propiedad en la que se haga constar la superficie de suelo vinculada a la calificación, a efectos de lo dispuesto en el artículo 70.4 de esta ley.
- e) Acreditación del pago de la tasa municipal que corresponda por prestación de servicios urbanísticos, así como las demás exacciones que resultasen exigibles.
- f) Manifestación expresa y bajo la responsabilidad de la persona promotora de la edificación del cumplimiento de los requisitos siguientes:
- 1.º El cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.
 - 2.º Que se ha dado cumplimiento íntegro a los términos y condiciones previstos expresamente en la licencia de obras.
 - 3.º En su caso, que se ha formalizado la cesión del terreno afectado por alineaciones oficiales, así como su efectiva urbanización, de conformidad con lo establecido en el artículo 73.2.d) de esta ley.
6. La declaración responsable despliega su eficacia jurídica desde su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan a la Administración Pública competente.
7. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

La resolución administrativa que declare la ineficacia de la declaración y el cese en la primera ocupación o utilización declarada podrá incorporar aquellas medidas necesarias para impedir el ejercicio de uso u ocupación, incluyendo la comunicación de tales circunstancias a las compañías suministradoras de servicios.



Artículo 166 ter. Control de los actos sujetos a declaración responsable de primera ocupación o utilización.

1. Las declaraciones responsables de primera ocupación o utilización serán objeto necesariamente de control posterior por el ayuntamiento o, en su caso, por entidades de certificación urbanística.
2. De conformidad con lo anterior, los ayuntamientos regularan mediante ordenanza el procedimiento de comprobación posterior de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto por la persona interesada a través de la declaración responsable.
3. No obstante, y en defecto de ordenanza municipal, el procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables se regirá por los apartados siguientes:

- a) El Ayuntamiento comprobará en el momento de la presentación de la declaración responsable, o de su entrada en el registro municipal, el carácter completo de los datos y de los documentos aportados, así como el cumplimiento de los requisitos formales exigidos.

De apreciarse deficiencias, se procederá a requerir su subsanación durante un plazo de diez días, con indicación expresa de que, si no lo hiciera, la declaración responsable devendrá ineficaz y llevará aparejada la extinción de sus efectos. La no subsanación de deficiencias determinará la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación o utilización de la edificación, construcción o instalación declarada, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

El plazo de subsanación podrá ser ampliado conforme a lo previsto en la normativa de procedimiento administrativo común.

- b) En el plazo máximo de 1 mes, el Ayuntamiento deberá comprobar la conformidad con la normativa aplicable mediante la correspondiente comprobación e inspección. Los servicios técnicos municipales o bien otro servicio de apoyo, como son las OTUDTS o el servicio de asistencia técnica de las Diputaciones Provinciales o entidades de certificación urbanística cuando así se acuerde, llevarán a cabo la correspondiente inspección levantando acta de conformidad o no de las obras ejecutadas y de su adecuación al uso que se pretende.
- c) En el caso de apreciarse incumplimientos o deficiencias se procederá a requerir su subsanación. Si los incumplimientos o deficiencias apreciadas no resultan susceptibles de subsanación, se acordará, previa audiencia a la persona interesada, la paralización del uso de la edificación, construcción o instalación, y el cese de los efectos de la de-



claración responsable. Todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades indicadas en el apartado anterior.

d) El inicio de este procedimiento de control material conllevará la suspensión cautelar de la actuación de forma inmediata si existe cualquier afección que implique un riesgo grave para las personas, los bienes o el medio ambiente.

e) Si la persona propietaria, promotora o poseedora del inmueble obstruyese o dificultare la visita de inspección a realizar por los servicios técnicos municipales al objeto de comprobar la adecuación de lo ejecutado, y aquella no pudiera realizarse, el ayuntamiento podrá ordenar con carácter cautelar el cese de la ocupación o utilización pretendida, hasta el momento en el que pueda realizarse la inspección por los servicios municipales.

4. La comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable en los términos antes indicados resultará en la emisión por el ayuntamiento del correspondiente acto de conformidad cuando ello fuera necesario a los efectos previstos en la legislación urbanística estatal para la declaración de obra nueva, así como en el resto de legislación que resulte de aplicación.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo, asimismo, se podrán ejercer en cualquier momento, sobre las actuaciones declaradas, las facultades inspectoras previstas en esta ley.

Artículo 166 quater. Declaración responsable de primera ocupación o utilización parcial.

1. Podrá procederse mediante declaración responsable de primera ocupación o utilización parcial, limitada a partes concretas de las edificaciones, construcciones e instalaciones, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que se hayan ejecutado de conformidad con lo autorizado en la licencia municipal y en el proyecto que le sirvió de soporte.

b) Que se haya dado cumplimiento íntegro a los términos y condiciones previstos expresamente en la licencia de obras.

c) Que la fase o unidades independientes resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizados de forma independiente sin detrimento de las restantes.

d) Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la declaración responsable parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

2. Para el cumplimiento de las anteriores obligaciones, los municipios exigirán la constitución de una garantía equivalente al diez por ciento del presupuesto de ejecución material del proyecto. La constitución de dicha garantía seguirá el régimen fijado en la legislación básica de contratación de las administraciones públicas”.
3. En defecto de ordenanza municipal, se aplicará con carácter supletorio el procedimiento establecido en esta sección y el modelo establecido en el anexo I-b.

Artículo 166 quinquies. Declaración responsable de primera ocupación o utilización de edificaciones, construcciones e instalaciones que se encuentren en situación de actuación disconforme.

1. La declaración responsable de primera ocupación o primera utilización de aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones que se encuentren en situación de actuación disconforme en los términos previstos en el artículo 142, se tramitará de acuerdo con lo previsto en la correspondiente ordenanza municipal.
2. No obstante, y en defecto de la correspondiente Ordenanza, la declaración responsable se presentará por la persona propietaria de la edificación ante el ayuntamiento una vez obtenida la resolución administrativa por la que se declare la situación de actuación disconforme y deberá acompañarse de la siguiente documentación:
 - a) Declaración responsable conforme al modelo normalizado aprobado por la Consejería competente en materia de urbanismo que figura en el anexo I-c.
 - b) Manifestación expresa y bajo la responsabilidad de la persona propietaria de la edificación del cumplimiento de los requisitos siguientes:
 - 1.º Que la edificación, construcción o instalación declarada en situación de actuación disconforme no ha sido objeto de obras de consolidación, ampliación, aumento de volumen ni modernización con posterioridad a la fecha de resolución del citado reconocimiento.
 - 2.º Que dispone de título posesorio que legitima la disponibilidad de la edificación, construcción o instalación para destinarla al uso declarado.
 - 3.º Que el uso declarado y que se pretende mantener no está expresamente prohibido por la ordenación territorial y urbanística aplicable.
 - 4.º Que se compromete a mantener el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos durante todo el tiempo inherente a la ocupación o utilización del inmueble.

La documentación que se manifieste disponer, indicada en este apartado, deberá ponerse a disposición de los servicios técnicos municipales, previo requerimiento, cuando se proceda a inspeccionar la edificación, construcción o instalación”.

Ocho. Se modifica el apartado 3 del artículo 171 que queda redactado como sigue:

“3. Inicio de los procedimientos de suspensión y anulación de los posibles actos administrativos legitimadores y pérdida de eficacia de las declaraciones responsables y comunicaciones previas que pudieran amparar la actuación ilegal.

La existencia de un acto administrativo legitimador, de una declaración responsable o de una comunicación previa no impedirá la adopción de las medidas previstas en el presente artículo.

La posible suspensión administrativa de la eficacia de los actos administrativos legitimadores conllevará la suspensión de la tramitación de las declaraciones responsables de primera ocupación o utilización, así como de la prestación de servicios por parte de las compañías suministradoras

En tales supuestos, la Administración urbanística competente podrá asimismo adoptar las medidas cautelares previstas en el apartado anterior.

Cuando una actuación se hubiera ejecutado al amparo de una licencia urbanística, una declaración responsable, una comunicación previa o una orden de ejecución, la persona interesada podrá, en el trámite de legalización que se le conceda, formular alegaciones y aportar las pruebas que acrediten la conformidad a Derecho de su actuación.

Si se confirmara la existencia de un acto administrativo legitimador, éste deberá ser objeto de revisión conforme a lo previsto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas. En el caso de las declaraciones responsables y las comunicaciones previas, se adoptarán las medidas procedentes para declarar la pérdida de eficacia de sus efectos, de acuerdo con la misma normativa.

Una vez anulada la licencia o la orden de ejecución, o declarada la pérdida de eficacia de la declaración responsable o de la comunicación previa, el Ayuntamiento procederá a la restauración de la legalidad urbanística, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran exigirse y de la incoación, en su caso, del correspondiente procedimiento sancionador”.

Nueve. Se añade una letra m) al apartado 3 del artículo 183 que queda redactado como sigue:

“m) El haber incurrido en falsedad al efectuar la declaración responsable a que se refiere el artículo 166 bis de esta ley o al facilitar cualesquiera otros datos relativos al requerimiento de subsanación referido a la misma previsto en el artículo 166 ter de esta ley”.

Diez. Se modifica la letra d) del apartado 4 del artículo 183 que queda redactado como sigue:

“d) La ocupación de los inmuebles sin la previa presentación ante la administración competente de la declaración responsable de primera ocupación o utilización cuando resulte legalmente preceptiva o de la documentación que deba acompañarla con objeto de acreditar lo declarado”.

Once. Se introduce un nuevo título VIII que comprenderá los nuevos artículos 189 a 215 con el siguiente contenido:

“TÍTULO VIII

Entidades de certificación urbanísticas

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 189. Concepto de entidades de certificación urbanística.

1. Tendrán la consideración de Entidad de Certificación Urbanística (ECU) aquellas personas jurídicas que, actuando bajo su responsabilidad y cumpliendo los requisitos previstos en esta Ley, hayan sido autorizadas por la consejería competente en materia de urbanismo y adquieran esta condición mediante su inscripción en el Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura.
2. Desde el momento de su inscripción en el Registro de entidades de certificación urbanística, tales entidades podrán desarrollar el ejercicio de sus funciones en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
3. Las Entidades de Certificación Urbanística en ningún caso tendrán carácter de autoridad ni podrán ejercer potestades públicas. Su actuación no impide la función de verificación, control e inspección comprobación, informe y certificación propia de los servicios técnicos municipales, provinciales o autonómicos según corresponda, quienes podrán ejercerla en cualquier momento conforme a las competencias que les corresponden.
4. Los colegios profesionales podrán solicitar la autorización para actuar como Entidades de Certificación Urbanística, acreditando el cumplimiento de los requisitos y régimen de obligaciones establecidas en este título.

Además, los Colegios Profesionales podrán celebrar convenios de colaboración o recibir encomiendas de gestión por parte de las administraciones locales para ejercer las actuaciones de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo en los distintos procedimientos urbanísticos, sin que ello implique el ejercicio de potestades públicas o el reconocimiento de la condición de autoridad pública.

Artículo 190. Actuación colaborativa de las entidades de certificación en el ejercicio de funciones urbanísticas locales.

1. La intervención en el ejercicio de las funciones urbanísticas municipales de las ECUs debidamente autorizadas e inscritas en el Registro de entidades de certificación urbanística requerirá que por el Pleno municipal se acuerde el alcance de la misma referida a los siguientes procedimientos:

a) En los procedimientos de intervención o control en el procedimiento de tramitación de licencias, declaraciones responsables y comunicaciones previas urbanísticas. Dicha intervención, realizada siempre a instancia del ciudadano, se concretará en la emisión de certificados de conformidad a la normativa aplicable de licencias o de declaraciones responsables urbanísticas.

b) En los procedimientos de verificación e inspección de actos de uso del suelo o subsuelo y edificación, a instancia del ayuntamiento, mediante la emisión de actas e informes de inspección urbanística. Los Ayuntamientos podrán contratar a las ECUs de acuerdo con lo previsto en la legislación en materia de contratos del sector público. El contrato deberá recoger las condiciones de ejecución de la prestación a realizar por la ECU y el alcance de su colaboración.

2. Los Ayuntamientos deberán revisar las ordenanzas urbanísticas en estas materias para adaptar los correspondientes procedimientos a la posible intervención de las ECUs.

Igualmente, los Ayuntamientos deberán adaptar las ordenanzas fiscales que regulen las tasas por prestación de servicios urbanísticos cuando la tramitación de los procedimientos correspondientes se hubiera llevado a cabo por ECUs.

3. Una vez adoptado el acuerdo plenario y modificadas las ordenanzas, el Ayuntamiento podrá incoar el procedimiento de verificación e inspección requiriendo la intervención de una ECU. Asimismo, las personas interesadas podrán incoar los procedimientos de intervención o control directamente ante el Ayuntamiento correspondiente o, de forma voluntaria, mediante la contratación de los servicios de una ECU.

La actuación de una ECU en cualquiera de estos procedimientos no podrá suponer un tratamiento discriminatorio para las personas interesadas ni preferencia en la tramitación de los correspondientes expedientes.

4. En ausencia de ordenanza municipal, las personas interesadas podrán requerir los servicios de una ECU, o de un colegio profesional autorizado para actuar como ECU, para acreditar la conformidad a derecho de su solicitud de licencia una vez que haya transcurrido el plazo de

resolución sin haber sido notificada su otorgamiento o denegación por el ayuntamiento. La resolución expresa posterior que adopte el Ayuntamiento sobre la base de la certificación de la ECU deberá ser conforme con el sentido de la misma.

Artículo 191. Alcance de la intervención de ECUs.

Las ordenanzas municipales que regulen la intervención de las ECUs posibilitarán el ejercicio de las siguientes funciones:

- a) Verificar el cumplimiento de los requisitos de suficiencia e idoneidad de los proyectos, visado colegial y de la documentación técnica exigidos por la normativa aplicable para la realización de la actuación que se insta por la persona interesada.
- b) Acreditar el cumplimiento, en el proyecto, estudio o documentación técnica, de la legislación aplicable en el correspondiente procedimiento, con especial atención a las exigencias básicas de calidad de los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal, autonómica y local de ordenación de la edificación.
- c) En el caso de la utilización del procedimiento de declaración responsable, emitir un certificado de que el proyecto y/o la documentación técnica se ajustan a los requisitos establecidos en la normativa de aplicación.
- d) Certificar la adecuación o disconformidad de la ejecución de obras de edificación y de las obras ejecutadas a la declaración responsable o a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de estas.

SECCIÓN 2.ª AUTORIZACIÓN DE LAS ECUS

Artículo 192. Autorización autonómica de las ECUs.

1. La Consejería competente en materia de urbanismo otorgará la autorización administrativa previa para adquirir la condición de Entidad de Certificación Urbanística como entidad colaboradora del ejercicio de las funciones urbanísticas de las entidades locales.
2. La solicitud y documentación necesaria se presentará a través de Sede Electrónica Asociada mediante el acceso a través del Punto de Acceso General Electrónico, <https://www.juntaex.es/w/5316> , de conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, utilizando el modelo normalizado de solicitud (anexo II), a través del procedimiento telemático habilitado al efecto en la misma y se cumplimentará utilizando dicha herramienta informática y según las instrucciones establecidas. La documentación para incorporar con la solicitud será la siguiente:



- a) Escritura de constitución y estatutos, o documento de creación de la entidad, debidamente inscrito en el registro público correspondiente.
- b) Certificado expedido por la ENAC en el que conste la acreditación concedida en cumplimiento de la UNE-EN ISO/IEC 17020 (entidades de tipo A) o norma que la sustituya.
- c) Proyecto de Instrucción interna de funcionamiento de la ECU donde se establezcan los sistemas de verificación de las incompatibilidades de las personas que prestan servicio a la ECU, así como los procedimientos internos de funcionamiento que garanticen la trazabilidad en los diferentes expedientes.
- d) Contrato de seguro que cubra las responsabilidades civiles, por importe no inferior a un millón de euros, que puedan derivarse de su actuación, de acuerdo con la legislación vigente. El seguro que se constituya tendrá por objeto la actividad desarrollada por la ECU y la de su personal técnico en el ámbito de actuación que derive de las funciones de certificación, verificación, inspección y control de las actuaciones urbanísticas autorizadas a desarrollar a la ECU.
- e) Acreditación de contar con los medios materiales y personales suficientes y adecuados para el desempeño de las funciones para las que resulten acreditadas.
- f) Precios a percibir por el ejercicio de sus funciones.
- g) Compromiso de disponer con carácter permanente de un sistema de información compatible con el de la consejería competente en materia de urbanismo que permita el intercambio de información y que pueda adecuarse de forma continua a las características técnicas y funcionales que se establezca, a los efectos de control informático del régimen de gestión y control dispuesto en el presente título.
- h) Acreditación de contar con un procedimiento de reclamaciones que garantice a las personas interesadas la adecuada defensa de sus derechos e intereses legítimos, debiendo ser gratuito este procedimiento.
- i) Declaración de disponer de un sistema de atención presencial al cliente que garantice la atención en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- j) No estar suspendidas ni tener prohibido el desarrollo de las actividades que constituyen su objeto en virtud de resolución administrativa o sentencia judicial firme.
- k) Estar al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. La justificación de estar al corriente de las obligaciones con la Seguridad Social y no tener deudas con la Hacienda del Estado y la Hacienda Autonómica será consultada o recabada de

oficio por la Administración, siempre que en la solicitud conste el consentimiento expreso de la persona interesada. Señalando que, en función del artículo 95.1.k) de la Ley 58/2003, General Tributaria, para que el órgano gestor pueda consultar de oficio el dato de estar al corriente con la Hacienda del Estado se requiere la autorización expresa del solicitante.

3. Si la documentación exigida para la tramitación ya obrara en poder de la Administración Pública, la persona, empresa o entidad solicitante podrá acogerse a lo dispuesto en el artículo 28.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 25 de la Ley 4/2022, de 27 de julio, de racionalización y simplificación administrativa de Extremadura, y no estará obligado a presentar la documentación siempre que se haga constar la fecha y el órgano o dependencia en que fueron presentados o, en su caso, emitidos, y cuando no hayan transcurrido más de cinco años desde la finalización del procedimiento al que correspondan.

En tanto en cuanto cualquiera de los documentos requeridos en este artículo obren en poder de cualquier administración con la que la Junta de Extremadura comience a mantener interoperabilidad tras la publicación de la presente norma y, por tanto, pueda tener acceso a los mismos, no será obligatoria su presentación por parte de las personas interesadas.

4. Las personas interesadas deberán disponer, para la autenticación y para la firma electrónica de las solicitudes, en caso de presentación electrónica en alguno de los Registros electrónicos previstos en el artículo 16.4.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de DNI electrónico o de certificado electrónico en vigor y, si no dispone de ellos, obtenerlos a partir de los siguientes enlaces:

https://www.dnielectronico.es/PortalDNIe/PRF1_Cons02.action?pag=REF_009
<http://www.cert.fnmt.es/>

El/la representante de la persona solicitante deberá disponer de certificado digital o DNI electrónico que permita garantizar su identidad y realizar la firma electrónica para la cumplimentación y tramitación de la ayuda. El certificado digital o DNI electrónico deben estar correctamente configurados y validados para su uso en sede electrónica asociada.

Toda la información referente a la tramitación concreta del procedimiento se hallará en el Punto de Acceso General electrónico de los servicios y trámites, <https://www.juntaex.es/tramites>.

5. Presentada la solicitud y la documentación relacionada en el apartado anterior, si se comprueba que no reúne los requisitos necesarios o no se adjunta la documentación exigible, se requerirá a la entidad solicitante para que, en el plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se tendrá por desistido de su petición, previa resolución motivada.



6. El plazo máximo de resolución de la autorización será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro de la consejería competente en materia de urbanismo. Transcurrido dicho plazo sin notificación de resolución expresa podrá entenderse estimada la solicitud de autorización.
7. Las resoluciones de autorización serán objeto de publicación en el Diario Oficial de Extremadura (<http://doe.juntaex.es>) y deberán ser inscritas de oficio en el Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura.
8. La autorización tendrá la misma vigencia que la acreditación que le dio lugar, no pudiendo ser superior a diez años. La autorización podrá ser modificada o suspendida o extinguida en los supuestos previstos en la ley.
9. Todas las comunicaciones, notificaciones así como cualquier trámite que deba llevarse a efecto por la persona interesada en todas las actuaciones que se realicen en el procedimiento de concesión, modificación suspensión extinción de la autorización así como el sancionador, se realizarán mediante comparecencia electrónica de la persona interesada o su representante a través de la Sede Electrónica Asociada de la Junta de Extremadura (<https://tramites.juntaex.es>), de conformidad con lo establecido en el artículo 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Complementariamente a la notificación practicada por el sistema establecido en el párrafo anterior, y únicamente con efectos informativos, la persona solicitante recibirá un aviso en la dirección de correo electrónico que conste en la solicitud mediante el cual se le indicará que se ha producido una notificación a cuyo contenido podrá acceder a través del apartado habilitado a tal efecto en la sede electrónica mencionada en el párrafo anterior.

Artículo 193. Modificación de las condiciones de la autorización.

1. Las ECUs están obligadas a mantener en todo momento los requisitos que sirvieron de base para su autorización.
2. Las ECUs deberán comunicar cualquier modificación que se produzca a la consejería competente en materia de urbanismo mediante el empleo del formulario habilitado al efecto (anexo II), acompañado, en su caso, del certificado de la ENAC, a través de Sede Electrónica Asociada mediante el acceso a través del Punto de Acceso General Electrónico <https://www.juntaex.es/w/5316> y siguiendo los trámites y requisitos relacionados en los apartados 2, 3 y 9 del artículo 192.

3. A la vista de las modificaciones y del certificado de la entidad de acreditación, presentado a través de la Sede electrónica asociada mediante el acceso del Punto de Acceso General Electrónico, la consejería competente en materia de urbanismo resolverá sobre la modificación de la autorización y publicará su resolución en el Diario Oficial de Extremadura (<http://doe.juntaex.es>), ordenando su inscripción en el Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura.

Artículo 194. Suspensión de la autorización.

1. La Consejería competente en materia de urbanismo acordará la suspensión de la autorización conferida a una ECU cuando concurra alguno de los siguientes motivos:
 - a) Haber sido sancionada por infracción grave o muy grave en el ejercicio de sus funciones. La suspensión se adoptará como medida accesoria a la infracción.
 - b) Haber sido suspendida la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación. La ECU deberá comunicar inmediatamente a la Consejería dicha circunstancia, debiendo abstenerse desde ese momento de realizar ninguna actividad en cualquier procedimiento.
2. El procedimiento de suspensión de la autorización, cuando no se adopte como medida accesoria a la imposición de una sanción se incoará de oficio, resolviéndose de forma motivada previa audiencia a la entidad colaboradora, en el plazo de tres meses desde la firmeza en vía administrativa de la sanción o desde la comunicación de la suspensión de la acreditación acordada por la ENAC.
3. Acordada la suspensión de la autorización, la Consejería acordará su inscripción en el Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura y se publicará en el "Diario Oficial de Extremadura" (<http://doe.juntaex.es>).
4. La ECU cuya autorización haya sido suspendida deberá comunicar dicha circunstancia a los Ayuntamientos y a las personas interesadas que hayan contratado sus servicios. En tal supuesto, el Ayuntamiento o la persona interesada, según proceda, podrá elegir si desea que la tramitación del procedimiento se siga por los servicios municipales o se contrata con una nueva ECU, sin que, en ningún caso, esta circunstancia pueda suponer un incremento de los costes para el Ayuntamiento o la persona interesada, los cuales deberán ser asumidos por la entidad de certificación urbanística suspendida.
5. La autorización se podrá suspender por un plazo máximo de doce meses cuando la causa de la misma sea la comisión de una infracción grave o muy grave.

Cuando derive de la suspensión de la acreditación otorgada por la ENAC, su duración será la misma de la suspensión de la acreditación.

6. La ECU cuya autorización sea suspendida no podrá reclamar indemnización alguna a la Consejería competente en materia de urbanismo derivada de tal circunstancia.

Artículo 195. Extinción de la autorización.

La Consejería competente en materia de urbanismo acordará la extinción de la autorización en los siguientes supuestos, previa tramitación de expediente contradictorio:

- a) Cuando se produzca un incumplimiento sobrevenido de algún requisito esencial exigido para la autorización, que no dé lugar a su suspensión.
- b) Cuando se hayan impuesto dos sanciones graves o muy graves en un periodo de 3 años.
- c) Por renuncia de la propia Entidad de Certificación.

SECCIÓN 3.ª REGISTRO DE LAS ECUS

Artículo 196. Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura.

1. Se crea en la consejería competente en materia de urbanismo el Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura, como una sección dentro del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, que tendrá carácter público.
2. La inscripción, que tendrá carácter obligatorio, se realizará de oficio por la Consejería competente en materia de urbanismo, debiendo otorgarse a la ECU un número de inscripción que deberá ser utilizado por ésta en todas sus actuaciones.
3. Serán objeto de inscripción en el Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura las autorizaciones administrativas concedidas, así como las resoluciones por las que se modifiquen, suspendan, denieguen o declaren extinguidas aquellas autorizaciones.
4. La información del Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura se publicará el portal de transparencia (<https://www.juntaex.es/transparencia>), así como en la página web de la consejería competente en materia de urbanismo (<https://sitex.juntaex.es/SITEX/>) y en <https://www.juntaex.es/w/5316> incorporando los siguientes datos:
 - a) Denominación, domicilio social y código de identificación fiscal de la entidad de certificación urbanística y número de inscripción en el registro.

- b) Número identificativo de la acreditación expedida por la ENAC.
 - c) Identidad de las personas que ostenten los máximos cargos de responsabilidad en los ámbitos social y técnico de acuerdo con su estructura y organigrama.
 - d) Identidad del personal técnico y jurídico que forma parte de la ECU, incorporando su titulación que ostentan y funciones que desarrollan en su seno.
 - e) Localización de la oficina u oficinas ubicadas en el ámbito de la Comunidad de Extremadura donde presten asistencia personal, página web, dirección de correo electrónico y teléfono de la entidad inscrita.
5. La inscripción en el registro habilitará a la ECU para el ejercicio de las funciones objeto de la autorización.

Artículo 197. Protección de datos de carácter personal.

1. Los datos relativos a las ECUs incluidos en el Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura estarán sujetos a la normativa sobre protección de datos de carácter personal en vigor. Extinguida la autorización de la ECU, los datos serán conservados durante cinco años. Transcurrido este periodo los datos serán bloqueados de forma que se impida su tratamiento, excepto para su puesta a disposición de órganos judiciales, el Ministerio Fiscal o las administraciones públicas competentes, en particular de las autoridades de protección de datos, para la exigencia de posibles responsabilidades derivadas del tratamiento.
2. La gestión y operativa de tramitación electrónica se ajustará en todo caso a lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y en el Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 (UE) de 27 de abril de 2016.

SECCIÓN 4.ª RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 198. Funcionamiento de las ECUs.

1. El funcionamiento de las ECUs se rige por los principios de imparcialidad, confidencialidad, transparencia, independencia y responsabilidad. El personal a su servicio deberá respetar las disposiciones en materia de incompatibilidades.
2. En los procedimientos incoados a solicitud de la persona interesada, si el mismo es una persona jurídica se relacionará con la ECU de su elección por medios electrónicos. Si se trata de una persona física podrá relacionarse bien personalmente bien por medios electrónicos.

3. Cada ECU deberá disponer de una página web, debidamente actualizada, donde ponga a disposición de las personas interesadas los formularios correspondientes para el inicio de cada procedimiento, así como de un listado informativo de la documentación en formato electrónico a aportar por la persona promotora de la actuación.
4. La ECU deberá verificar en un plazo máximo de 15 días desde su recepción que la documentación aportada por la persona interesada está completa, requiriendo en su caso la subsanación de los defectos advertidos en un plazo no superior a quince días.

La ECU podrá requerir a la persona interesada la mejora de la solicitud si observa defectos en la misma, que deberá ser cumplimentada en un plazo máximo de 30 días, transcurridos los cuales sin efectuarse permitirá el archivo de las actuaciones.

5. Si la persona interesada lo autoriza expresamente, la ECU podrá solicitar en su nombre a los organismos y administraciones competentes la emisión tanto de los informes preceptivos como de las diferentes autorizaciones sectoriales directamente, siendo suficiente para justificar la representación el encargo efectuado.
6. El certificado emitido por la ECU deberá ser suscrito por el personal técnico y jurídico que efectúe la comprobación y la persona que ostente el máximo cargo de responsabilidad técnica de la ECU de acuerdo con su organigrama.
7. La resolución de los procedimientos corresponderá en todo caso al órgano competente de la Administración local, previa emisión por esta de informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución a la vista del proyecto y del certificado emitido por la ECU y, en caso de discrepancia con éste, del informe técnico municipal.

Artículo 199. Actas, informes y certificados emitidos por la ECUs.

1. Las actas, informes y certificados emitidos por las ECUs contendrán un análisis de todos los elementos necesarios para comprobar el cumplimiento de la normativa de aplicación. A tal efecto incorporarán:
 - a) Una relación de antecedentes de hecho.
 - b) Una relación de la normativa de aplicación y del planeamiento vigente.
 - c) Un análisis técnico sobre la solicitud de licencia urbanística o sobre la formulación de declaración responsable, o en su caso, sobre las obras, edificaciones e instalaciones ejecutadas.

- d) Un análisis jurídico sobre la solicitud de licencia urbanística o sobre la formulación de declaración responsable, o en su caso, sobre las obras, edificaciones e instalaciones ejecutadas y su adecuación a la normativa aplicable.
 - e) En su caso, propuesta de actuaciones a realizar para subsanar la inadecuación técnica o jurídica.
2. La emisión de las actas, informes o certificados por las ECUs en ningún caso limita ni excluye las actuaciones de verificación, comprobación o inspección de la Administración local competente.
 3. En todo caso, los certificados emitidos por las ECUs tendrán efectos equiparables a los emitidos por los servicios técnicos municipales si son asumidos por éstos.

Si dichos servicios técnicos formularan reparos, deberán emitir los informes exigidos por la normativa aplicable, justificando expresamente sus reparos respecto al contenido de aquél. Estos informes contradictorios podrán ser asimismo emitidos por la Administración competente para prestar los servicios de asistencia técnica a los municipios conforme a la normativa de régimen local.

En cualquier caso, los informes emitidos por los servicios técnicos municipales con un contenido contrario a los certificados, actas e informes emitidos por la ECU prevalecerán sobre éstos.

4. Las actas, informes o certificados emitidos por las ECUs se incorporarán al correspondiente procedimiento administrativo como parte del expediente, debiéndose tener en consideración en su correspondiente resolución, sin perjuicio de cuantos otros informes procedan o puedan recabarse.

Si la ECU ha recabado los informes preceptivos o las autorizaciones sectoriales, el certificado que emita deberá incluirlos como Anexo, incorporando sus contenidos en el sentido de la determinación de la adecuación o inadecuación a la legalidad urbanística aplicable.

Artículo 200. Comunicación e información de las ECUs con los Ayuntamientos.

1. Las ordenanzas municipales determinarán para cada procedimiento concreto los soportes y trámites de toda naturaleza, y en particular los electrónicos, a utilizar para la transmisión al Ayuntamiento de las actas, informes y certificados, con su documentación aneja.
2. La entidad local podrá, en cualquier momento, requerir información a las ECUs sobre las actuaciones en las que intervengan y la remisión de la documentación complementaria que estime necesaria.

3. Las ECUs podrán requerir del Ayuntamiento la información o la emisión de los criterios interpretativos en relación con la legislación urbanística aplicable al término municipal.

Artículo 201. Colaboración de las personas interesadas.

1. Las personas interesadas deberán facilitar el ejercicio de las funciones de verificación y control de las ECUs, permitiendo a su personal el acceso a las instalaciones y edificaciones objeto de los distintos procedimientos.
2. Las personas interesadas deberán poner a disposición de las ECUs la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.
3. Cuando el ejercicio de estas funciones pudiera afectar al derecho constitucional a la inviolabilidad del domicilio, será necesario el previo consentimiento del titular o la autorización judicial.
4. Si las personas interesadas no prestan su colaboración a la ECU en los términos previstos en el presente artículo, ésta podrá recabar el apoyo de los servicios municipales para la realización de las funciones desarrolladas.

Artículo 202. Responsabilidad de las ECUs.

1. Las ECUs responderán de todos los daños y perjuicios derivados de su actuación que pudieran causar tanto a las personas interesadas, a la Administración municipal como a terceros.
2. Para hacer frente a los mismos, las ECUs habrán de suscribir un contrato de seguro de responsabilidad civil por importe no inferior a un millón de euros, el cual responderá asimismo de los posibles daños y perjuicios que se deriven de la extinción o suspensión de su autorización de funcionamiento, así como de cualesquiera factores de riesgo asociados a la actividad que se lleve a cabo, de acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial. El importe de la póliza podrá ser actualizado en la correspondiente Ley de Presupuestos.

SECCIÓN 5.ª MEDIOS DE LAS ECUS

Artículo 203. Régimen de personal y medios materiales de las ECUs.

1. Las ECUs dispondrán de los medios materiales, personales y financieros necesarios para el desempeño adecuado de sus funciones en los términos dispuestos en este Título.
2. Cada ECU dispondrá de una sede física permanente sita en el territorio de Extremadura y abierta al público.



3. El personal técnico directamente responsable de las actuaciones desarrolladas por la ECU deberá disponer de la titulación académica y profesional habilitante prevista en la normativa vigente para el ejercicio de las funciones asumidas por la ECU. Asimismo, deberán estar colegiados o habilitados en el respectivo colegio profesional.

A estos efectos, y para el ejercicio de las funciones previstas, la ECU deberá contar con al menos cuatro profesionales, cada uno con las siguientes características mínimas:

- a) Grado en arquitectura (o título equivalente) y experiencia acreditada, por un período mínimo de 5 años, en urbanismo y en aquellos aspectos de competencia propia referida a la redacción y gestión de proyectos de obras de edificación.
 - b) Grado en edificación (o título equivalente) y experiencia acreditada en aquellos aspectos de competencia propia por un período mínimo de 5 años referida a la redacción y gestión de proyectos de obras de edificación.
 - c) Grado en ingeniería civil (o título equivalente), con experiencia acreditada por un período mínimo de 5 años en aquellos aspectos de competencia propia en la redacción y gestión de proyectos de obras de edificación.
 - d) Grado en derecho, y experiencia acreditada por un período mínimo de 5 años en las materias de control e intervención en los usos del suelo y disciplina urbanística o aspectos jurídico-técnicos en materia de construcción y edificación.
4. Los colegios profesionales podrán no disponer del personal técnico mínimo establecido en el apartado anterior si bien, en ese caso, sólo podrán emitir informes en el ámbito de sus competencias profesionales. Sí deberán disponer, en todo caso, del profesional con la titulación de grado en derecho.
 5. La ECU deberán disponer de un Plan de Igualdad en los términos y con el alcance previstos en la legislación estatal y autonómica.
 6. La ECU deberá establecer un procedimiento gratuito de reclamaciones que garantice a las personas interesadas la adecuada tutela de sus derechos e intereses legítimos, sin perjuicio de las funciones que al respecto correspondan a la Administración local y autonómica.

Artículo 204. Régimen de incompatibilidades.

1. Las ECUs serán independientes, orgánica y funcionalmente, de la administración local responsable del procedimiento de verificación y de control urbanístico de las obras y de cualquier persona que tenga reconocida la condición de interesada en el mismo.



Su personal estará sometidas al siguiente régimen de incompatibilidades:

- a) No podrán tener relación alguna de dependencia técnica, comercial, financiera, societaria o de cualquier tipo tanto respecto de la persona que las contrata como de la persona redactora del proyecto de obra y de la persona que ejecute las obras.
 - b) No podrán compartir, por sí mismas o a través de grupos de sociedades, estructura organizativa y personal con ninguna empresa que intervenga en las actuaciones urbanísticas o en actuaciones edificatorias objeto de los procedimientos a que se refiere este título.
 - c) No podrán tener relación directa ni tener implicación en la elaboración de proyectos técnicos de obras, memorias y documentación técnica de instalaciones, ni con la dirección ni ejecución de obras sometidas a licencia o declaración responsable exigida por la legislación urbanística de Extremadura.
 - d) No podrán realizar actividades de asesoramiento o tramitación de actuaciones urbanísticas al margen de las previstas en el presente título.
 - e) No podrán ejercer funciones de verificación y control en relación con actuaciones en las que sus titulares, socios o su personal directivo mantenga una relación de parentesco hasta segundo grado tanto en línea recta como colateral o sean cónyuges o estén vinculados por análoga relación de convivencia afectiva con personas que sean titulares, socios o personal directivo de empresas que realicen actividades sometidas a control urbanístico.
 - f) No podrán realizar sus funciones de verificación y control con personal técnico distinto del acreditado y que figuren inscritos en el registro de ECU.
 - g) No podrán subcontratar las actuaciones vinculadas al ejercicio de sus funciones de verificación y control en los términos previstos en la acreditación.
2. El personal de las ECUs y sus órganos directivos estarán sometidos al régimen de incompatibilidades previsto en la normativa aplicable, así como al régimen de abstención y recusación establecido en la Ley 40/2015, de Régimen del Sector Público o norma que la sustituya. Además, estará sometido a las siguientes incompatibilidades, sin perjuicio de las que puedan establecer los Ayuntamientos en sus ordenanzas:
- a) No podrá elaborar proyectos de obras, visarlos, o efectuar cualquier otra función relacionada con su actividad profesional que pueda entrar en conflicto o comprometa su independencia de juicio con respecto a las actuaciones de verificación y control.

- b) No podrá encontrarse en servicio activo como personal de una administración pública ni desempeñar cargos públicos en régimen de dedicación exclusiva.
 - c) No podrá ejercer las funciones de verificación y control respecto de una actuación en la que haya intervenido por razón de su profesión con anterioridad a su vinculación con la ECU en los 4 años anteriores. Tampoco podrán realizar tales funciones con respecto de actuaciones urbanísticas cuando sus titulares, socios o su personal directivo tengan relación de parentesco hasta segundo grado tanto en línea recta como colateral o sean cónyuges o estén vinculados por análoga relación de convivencia afectiva con personas que sean titulares de aquellas.
3. La actuación de las ECUs y de su personal en las que concurra alguno de las causas de incompatibilidad no determinará por sí sola la ilegalidad de los certificados, informes o actos en los que hayan intervenido, sin perjuicio de la responsabilidad en la que puedan incurrir.

Artículo 205. Memoria anual.

1. En el primer trimestre de cada año, la ECU presentará en el registro de la consejería competente en materia de urbanismo una memoria correspondiente al ejercicio inmediatamente anterior.
2. Dicha memoria deberá hacer referencia a las siguientes cuestiones:
 - a) Cumplimiento de los requisitos personales previstos en el presente título.
 - b) Descripción de las actuaciones realizadas, por municipios, con indicación de los informes, actas o certificados emitidos y su sentido, así como, en su caso, las reclamaciones presentadas.
3. La memoria será evaluada por la consejería competente en materia de urbanismo y remitida al Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura y se publicará en el portal de transparencia de la administración regional (<https://www.juntaex.es/transparencia>).

SECCIÓN 6.ª RÉGIMEN ECONÓMICO DE LAS ECUS

Artículo 206. Régimen económico.

1. La consejería competente en urbanismo establecerá las precios mínimos y máximos que podrán percibir las ECUs por los servicios que presten a los usuarios y que se establecerán al inicio de cada ejercicio económico mediante su publicación en el DOE (<http://doe.juntaex.es>).



2. Dentro de la horquilla fijada por dicha consejería, cada ECU comunicará a la Consejería antes 30 de noviembre de cada año, los precios que aplicará durante el año siguiente a las personas interesadas y a los Ayuntamientos. Los precios serán aprobados por la consejería competente en materia de urbanismo al inicio de cada ejercicio económico y serán objeto de publicación en el Diario Oficial de Extremadura (<http://doe.juntaex.es>).

SECCIÓN 7.ª INSPECCIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 207. Comprobación e inspección.

1. La actividad de las ECUs estará sometida a comprobación e inspección por parte de los municipios y de la Consejería competente en materia de urbanismo, sin perjuicio de las actuaciones que en este ámbito pueda realizar las entidades de acreditación dentro del ámbito de sus competencias.
2. Al ejercicio de la función inspectora le será aplicable lo dispuesto en la normativa vigente en materia de ordenación territorial y urbanismo.
3. Cuando de las actuaciones de inspección se concluya la existencia de una presunta infracción se procederá a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador, conforme a lo dispuesto en el título VIII de la ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.
4. La Corporación Local que haya decidido utilizar las ECUs podrá suscribir el oportuno convenio de colaboración con la Consejería competente en materia de urbanismo en orden a regular la inspección de las actuaciones llevadas a cabo ante la misma, debiendo incorporar en el convenio el correspondiente plan anual de inspección.

Artículo 208. Facultades de los inspectores.

1. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores podrán examinar los siguientes documentos:
 - a) Relación nominal de su personal.
 - b) Declaraciones tributarias, autoliquidaciones, comunicaciones de datos o solicitudes presentadas relativas a cualquier tributo.
 - c) Contabilidad, que comprenderá tanto los registros y soportes contables como las hojas previas o accesorias que amparen o justifiquen las anotaciones contables.
 - d) Libros - Registro establecidos por las normas tributarias.

e) Facturas, justificantes y documentos sustitutos que deban emitir o conservar.

f) Documentación relativa a las actuaciones realizadas.

2. La documentación y los demás elementos a que se refiere este artículo se podrán analizar directamente en las dependencias de la ECU, con preaviso mínimo de 48 horas, pudiendo obtenerse copia de estos en cualquier soporte.

Artículo 209. Planes de inspección.

Los municipios y la consejería competente en materia de urbanismo podrán elaborar planes de inspección para verificar el cumplimiento por las ECUs de los requisitos de autorización, así como la correcta realización de las funciones que tengan encomendadas.

Artículo 210. Auditorías de calidad.

1. Las ECUs están obligadas a someterse a control de auditoría de calidad cada dos años, a contar desde la inscripción en el registro salvo la primera, que tendrá lugar transcurrido un año desde la inscripción.
2. La auditoría se llevará a cabo por la consejería competente en urbanismo, directamente o a través de entidades especializadas contratadas al efecto.
3. Será aplicable a estas auditorías lo previsto en los artículos relativos a las inspecciones.

Artículo 211. Régimen sancionador.

Será aplicable a las ECUs el régimen sancionador previsto en los capítulos I y III del título VII de la ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Artículo 212. Competencia y procedimiento sancionador.

1. La incoación y resolución de los procedimientos sancionadores que tengan por objeto infracciones cometidas por las ECUs se realizará por la consejería con competencia en materia de urbanismo.

El órgano encargado de la instrucción será la dirección general competente en materia de urbanismo. La resolución corresponderá a la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo.

2. Las entidades locales y los sujetos que contraten a una ECU podrán denunciar ante la Consejería competente en materia de urbanismo la comisión por parte de ésta de conductas contrarias a las determinaciones de la presente ley.



3. El acuerdo de iniciación se notificará a la ECU y deberá contener, al menos, los datos exigidos por el artículo 64.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Con anterioridad a la iniciación del procedimiento, se podrán realizar actuaciones previas con objeto de determinar si concurren circunstancias que la justifiquen. Dichas actuaciones serán realizadas por los órganos que tengan atribuidas facultades inspectoras en la materia y, en su defecto, por la persona u órgano administrativo que se determine por el órgano competente para la iniciación o resolución del procedimiento.
5. Iniciado el procedimiento, el órgano competente para resolver podrá adoptar, de oficio o a instancia de parte, las medidas provisionales previstas en el artículo 56 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
6. Iniciado el procedimiento, si la ECU reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.
7. Si no hubiera recaído resolución sancionadora transcurrido un año desde la iniciación del procedimiento, se producirá su caducidad, con archivo de las actuaciones.

Artículo 213. Infracciones de las entidades de certificación urbanística.

1. Las entidades de certificación urbanística quedan sujetas al régimen de infracciones dispuesto en el presente artículo.
2. Son infracciones muy graves de las entidades de certificación urbanística:
 - a) La realización de actividades y funciones para las que se carezca de autorización.
 - b) Obstaculizar las actuaciones de supervisión del órgano administrativo competente.
 - c) Realizar las actuaciones para las que están autorizadas mediante personal técnico no habilitado o no cualificado, en los términos fijados en su autorización.
 - d) La reincidencia en la comisión de infracciones graves en el término de un mismo año, cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.
3. Son infracciones graves de las entidades de certificación urbanística:
 - a) La expedición de certificados de conformidad, actas e informes que contengan datos falsos o inexactos siempre que tengan carácter esencial o provoquen perjuicio grave a la seguridad de las personas, de los bienes o del medio ambiente.

- b) La falta de actualización del importe de la póliza de seguros.
 - c) Vulnerar los principios de confidencialidad, imparcialidad, transparencia e independencia en el ejercicio de sus funciones o el régimen de incompatibilidades que les resulte aplicable.
 - d) La reincidencia en la comisión de dos infracciones leves en el término de un mismo año, cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.
4. Son infracciones leves de las entidades de certificación urbanística, las acciones u omisiones que contraríen lo establecido en esta ley y que no pueda calificarse como grave o muy grave.

Artículo 214. Sanciones de las entidades de certificación urbanística.

1. La comisión de las infracciones establecidas en el artículo anterior conllevará la imposición de las siguientes sanciones:
- a) Las infracciones leves serán sancionadas con multas de 3.000 euros hasta 10.000 euros.
 - b) Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 10.001 euros hasta 30.000 euros y podrán conllevar la suspensión de la autorización de la entidad de certificación urbanística o de su personal técnico infractor por período no inferior a seis meses.
 - c) Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de 30.001 euros hasta 500.000 euros y pueden conllevar la retirada de la autorización de la entidad de certificación urbanística o de su personal técnico infractor con la imposibilidad de volver a solicitarla en un período de dos años.

La cuantía de las sanciones podrá ser actualizada periódicamente por decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, teniendo en cuenta la variación de los índices de precios al consumo.

2. La sanción será proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción. A tal efecto, se tendrá en cuenta de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:
- a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.
 - b) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.
 - c) La naturaleza de los perjuicios causados.



- d) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.
3. En ningún caso la infracción cometida puede suponer un beneficio económico para el infractor. A tal efecto, la Administración, además de imponer la sanción que corresponda, decomisará el beneficio en su caso obtenido como consecuencia de la comisión de una infracción cometida o exigirá el pago de una cantidad por valor equivalente.
 4. Igualmente, las sanciones impuestas al amparo de esta sección se reducirán en un 50 por 100 de su cuantía si son abonadas en el plazo de período voluntario y, en este mismo plazo, el infractor muestra por escrito su conformidad con las mismas y renuncia expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo. La posterior acción de impugnación implicará la pérdida de la referida reducción.
 5. La imposición de sanciones con arreglo a esta ley se realizará mediante la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador, sujeto a lo dispuesto tanto por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, como por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público.

Artículo 215. Prescripción de las infracciones y sanciones.

1. El plazo de prescripción de las infracciones y sanciones establecidas en los artículos anteriores será de tres años para las muy graves, dos años para las graves y un año para las leves.
2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. En el caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora.
3. La prescripción se interrumpirá por la iniciación con conocimiento de la persona interesada, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.
4. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento de la persona interesada, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor”.

Doce. Se modifica la disposición adicional duodécima que queda redactada del siguiente modo:

“Disposición adicional duodécima. Municipios sin planeamiento urbanístico general.

1. Los municipios carentes de planeamiento urbanístico general, y sin proyecto de delimitación del suelo urbano, en el plazo máximo de diez años desde la entrada en vigor de esta ley, deberán someter a la aprobación definitiva por la consejería competente en materia urbanismo y ordenación del territorio de Extremadura un Plan General Municipal Estructural.
2. En estos municipios, hasta que dispongan de un Plan General Municipal Estructural en vigor, se aplicarán cuantas determinaciones se contienen en esta ley y cuantas otras impongan la legislación sectorial.

Se entenderá que los terrenos que cumplan las condiciones establecidas en los apartados 2.a) o 2.b) del artículo 6 de esta Ley tendrán la consideración de suelo urbano. El resto de los terrenos del término municipal tendrán la consideración de suelo rústico”.

Trece. Se añade una disposición adicional decimocuarta, con la siguiente redacción:

“Disposición adicional decimocuarta. Consideración del uso residencial destinado a vivienda como uso alternativo al uso terciario.

1. En las parcelas y edificios situados en suelo urbano urbanizado que estén calificadas por el planeamiento urbanístico para el uso característico terciario, en zonas de uso global residencial, se autoriza la implantación del uso residencial destinado a vivienda protegida, como uso alternativo al uso terciario, sin necesidad de modificación del planeamiento vigente. En el supuesto de suelo libre de edificación, la edificabilidad aplicable a las parcelas afectadas no podrá superar la máxima del uso residencial de la zona de ordenación urbanística donde la actuación se integre.
2. La sustitución del uso característico terciario por el uso residencial destinado a vivienda protegida, como uso alternativo, tendrá la consideración de actuación de dotación.
3. Serán obligaciones con cargo a la implantación del uso residencial destinado a vivienda protegida:
 - a) La ejecución de las obras precisas, por el cambio de uso, para completar la urbanización y la conexión o ejecución de infraestructuras o servicios necesarios.
 - b) En su caso, la cesión de suelo destinado a zonas verdes, o la sustitución por su valor en metálico con destino al patrimonio público de suelo, en lo necesario para reequi-

librar las zonas verdes con la población resultante con el incremento poblacional, si de la realización del correspondiente estudio de sostenibilidad urbana, relativo a estándares del sistema local, se deduce que, como consecuencia del incremento de población que el nuevo uso genere, el estándar de zonas verdes queda por debajo del mínimo legal en la zona de referencia.

4. El cambio de uso se hará efectivo con la licencia urbanística que ampare la actuación, teniendo como requisito previo que en la zona de ordenación urbanística donde la actuación se integre no exista demanda de uso terciario, y que no exista una oferta suficiente de terrenos con destino residencial vivienda para atender la demanda que se deduzca de los registros, municipal o autonómico, de demandantes de vivienda.
5. Se considera acreditado el requisito de inexistencia de demanda de uso terciario, en el caso de suelos vacantes, si no se ha solicitado licencia para la implantación de este uso en los cinco años siguientes a la consecución de la condición de solar de los suelos objeto del cambio de uso o, en el caso de edificaciones destinadas a uso terciario, si el setenta por ciento de la superficie de la edificación no tiene implantada actividad alguna, en el momento de solicitud de la correspondiente licencia. La acreditación de estos requisitos se realizará por la persona promotora de la actuación ante el ayuntamiento en el trámite de solicitud de la licencia de obra o cambio de uso.
6. Los locales o elementos privativos de uso terciario, construidos en edificios de vivienda colectiva como uso compatible, podrán destinarse a uso residencial vivienda, siempre y cuando las viviendas resultantes cumplan las condiciones exigibles en la normativa aplicable a dicho uso residencial”.

Catorce. Se añade una disposición adicional decimoquinta, con la siguiente redacción:

“Disposición adicional decimoquinta. Inclusión del uso residencial destinado a vivienda dotacional pública dentro del sistema de infraestructuras básicas y servicios.

1. Dentro del sistema de equipamientos, como uso pormenorizado incluido en el uso dotacional, se incluye la vivienda dotacional pública, que podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar incluida en edificios destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público. No obstante, será requisito necesario para su emplazamiento sobre suelo dotacional el cumplimiento, en el ámbito de referencia, de los estándares de sostenibilidad urbana relativos a zonas verdes del sistema local.
2. La implantación de vivienda dotacional pública sobre suelo dotacional requerirá la aprobación de un plan especial urbanístico que aporte la ordenación precisa y la justificación



del cumplimiento del estándar de sostenibilidad relativo a zonas verdes, de la idoneidad del emplazamiento y, en su caso, de las obras necesarias para completar la urbanización, la conexión o ejecución de infraestructuras y servicios requeridos”.

Artículo 3. Modificación de la Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura.

Se modifica la Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura, en los términos siguientes:

Uno. Se modifica el artículo 1, que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente ley establecer el marco normativo que permita coordinar la emisión de informes sectoriales en los procedimientos para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística general y territorial, de sus modificaciones, y de las modificaciones de los proyectos de delimitación del suelo urbano, cuando su aprobación definitiva corresponda a los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio propios de la Junta de Extremadura”.

Dos. Se modifica el artículo 2, que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Como regla general quedan sujetos a los trámites de coordinación intersectorial los procedimientos siguientes:

- a) La tramitación de planes generales municipales, sus revisiones y modificaciones de ordenación estructural.
- b) La tramitación, modificación y revisión de los planes territoriales.
- c) El procedimiento de modificación de las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico general aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- d) El procedimiento de modificación de las determinaciones de la ordenación estructural de los proyectos de delimitación del suelo urbano.

- e) Aquellos otros procedimientos que se determinen reglamentariamente por decreto.
2. En el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico general, o de sus modificaciones, y en el de las modificaciones de los proyectos de delimitación del suelo urbano, el órgano promotor podrá renunciar expresamente al trámite de coordinación intersectorial establecido en esta ley (<https://www.juntaex.es/w/5830?inheritRedirect=true>). Del citado acuerdo se dará traslado a la Presidencia de la Comisión de Coordinación Intersectorial”.

CAPÍTULO III

Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible

Artículo 4. Declaración de urgencia residencial.

1. Mediante acuerdo del pleno municipal podrá declararse la urgencia residencial en aquellos municipios que así lo consideren, cuando haya sido acreditada la existencia de una demanda residencial notablemente superior a la oferta y que impida a los ciudadanos el ejercicio del derecho a una vivienda digna en condiciones económicas asequibles.
2. Declarada la urgencia residencial, el Ayuntamiento deberá tramitar un Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible con la finalidad de disponer en el menor tiempo posible de suelos urbanizados de uso residencial de acuerdo con los principios de preferencia y de celeridad y conforme al procedimiento simplificado regulado en este título.
3. Las determinaciones del Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible prevalecerán sobre las determinaciones del instrumento de planeamiento general municipal, que serán de aplicación, en su caso, en lo no previsto en dicho Proyecto.
4. Los expedientes de licencias urbanísticas relativas a los proyectos de edificación de las parcelas incluidas en el ámbito del Plan Estratégico para Vivienda Asequible se tramitarán por el procedimiento de urgencia, con los efectos previstos en el artículo 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
5. Se podrán simultanear las obras edificación y las obras de urbanización para transformar las parcelas en solares, conforme a la legislación urbanística autonómica vigente.

Artículo 5. Formulación y gestión de los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible.

1. Declara la urgencia residencial, cualquiera de las administraciones enumeradas en el artículo 9 o los particulares interesados formularán un Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible sobre suelo urbano y en suelo urbanizable, incorporando en una única tramitación urbanística y ambiental la ordenación urbanística y los instrumentos para su ejecución.



2. El Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible también podrá formularse en suelo rústico genérico directamente colindante con la trama urbana, determinando su reclasificación como suelo urbanizable.
3. Cuando el Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible sea de iniciativa privada, deberá ser formulado por la persona propietaria única, las personas propietarias que representen al menos el 50 % de la superficie del ámbito, constituidas en agrupación de interés urbanístico, o por un agente urbanizador sea o no propietario.
4. La gestión del Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible se realizará como actuación sistemática integral a través de cualquiera de los sistemas previstos en la legislación urbanística autonómica, en gestión directa o indirecta.
5. Las personas que, mediante una iniciativa privada, formulen un Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible deberán prestar una garantía del 7 % del coste de ejecución de las obras de urbanización en cualquiera de las formas y con los requisitos previstos en la legislación reguladora de la contratación del sector público. Las variaciones al alza que se produzcan en el coste de las obras de urbanización determinarán la obligación de ampliar el importe de la garantía, que deberá llevarse a cabo en el momento en que la administración municipal así lo requiera, sea de oficio o a instancia de personas interesadas.

La garantía se cancelará previa resolución expresa de la administración actuante una vez transcurridos dos años de garantía de las obras de urbanización desde la recepción de la urbanización.

Artículo 6. Determinaciones de ordenación de los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible.

1. El Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible podrá modificar las determinaciones de ordenación estructural y de ordenación detallada incorporadas en los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes. En ningún caso, el Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible podrá contradecir las determinaciones establecidas por la legislación sectorial y ambiental.
2. Se establece una reserva, como mínimo, del suelo correspondiente al 50 % de la edificabilidad residencial prevista para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, incluidas las viviendas de precio limitado. De este 50 %, al menos un tercio se tendrá que destinar al régimen de alquiler, excepto en casos excepcionales en que el Plan Estratégico para Vivienda Asequible lo justifique, teniendo en cuenta las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social del municipio y su entorno.



El 50 % de la edificabilidad residencial restante se podrá destinar a la edificación de viviendas de precio libre.

3. La cesión al ayuntamiento del suelo lucrativo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10 % del aprovechamiento lucrativo se tendrá que destinar a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
4. Deberán respetarse los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos por el Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Artículo 7. Documentación de los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible.

El Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible contendrá la siguiente documentación:

- 1) Instrumento de ordenación, Plan Especial.
 - a. Memoria informativa y justificativa de la ordenación conforme a los criterios de ordenación sostenible, con especial atención a la conexión con redes y servicios existentes, así como con la red de transporte público y peatonal.
 - b. Normativa reguladora de los parámetros de parcelación, usos y edificación, incorporando tanto las determinaciones estructurales propias de un Plan General Estructural que se considere necesario modificar como las determinaciones de ordenación detallada propias de un Plan Parcial.
 - c. Documentación gráfica comprensiva de la información y ordenación del ámbito.
 - d. Los estudios que garanticen el cumplimiento del derecho a la accesibilidad universal, en condiciones no discriminatorias para la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos de uso público.
 - e. Informe de sostenibilidad económica.
 - f. Documentación que proceda para la evaluación ambiental estratégica que, en el caso de afectar a suelo urbano o urbanizable, tendrá una tramitación simplificada y tramitación ordinaria en el caso de afectar a suelo rústico.
 - g. División en unidades de actuación integrada, en su caso, en función del resultado del informe de sostenibilidad económica.
 - h. Determinación del sistema de gestión.



2) Programa de ejecución

- a. Proposición jurídico-económica que comprenda el desarrollo de las relaciones entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y las personas propietarias y la estimación de los gastos de urbanización indicando el beneficio empresarial de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador. Cuando se programe una actuación de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización, incluirá una memoria, con expresión de los medios económicos de todo tipo de los que se disponga, en la que se justifique la viabilidad económica de la actuación de acuerdo con las determinaciones de la legislación estatal de suelo en materia de la garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.
- b. Propuesta de convenio urbanístico, a suscribir entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, la Administración actuante y, en su caso, las personas propietarias afectadas que acepten colaborar con la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, en el que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, en el caso de régimen de gestión indirecta con aplicación de cualquiera de los sistemas de ejecución privada.
- c. En el caso de régimen de gestión directa con aplicación del sistema de cooperación, este convenio será sustituido por una relación precisa de los compromisos asumidos por la administración actuante para el desarrollo del Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible.
- d. Fijación del plazo total de ejecución de la actuación y, en su caso, plazos parciales.
- e. Plan de realojamiento y retorno (en su caso).
- f. Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos.

3) Proyecto de urbanización.

- a. Memoria descriptiva y justificativa de las obras.
- b. Mediciones y presupuesto.
- c. Pliego de condiciones.
- d. Planos de proyecto y detalle adecuados a las obras a definir.



- 4) El proyecto de reparcelación, que podrá ser voluntaria o forzosa, conforme a la regulación de la legislación urbanística autonómica vigente.

En ningún caso podrá aprobarse separadamente cualquiera de los documentos que integran el Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible, que deberá ser aprobado íntegramente.

Artículo 8. Procedimiento para la aprobación de los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible.

1. La aprobación de los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible, con todos los instrumentos de planificación y ejecución que incorpora, se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) Una vez declarada la urgencia residencial, la persona interesada presentará la solicitud ante el ayuntamiento correspondiente en el plazo de dos meses desde el acuerdo plenario municipal. Superado ese plazo se inadmitirá a trámite la solicitud.

La solicitud se presentará en el ayuntamiento incluyendo la siguiente documentación:

1. Borrador del Plan Estratégico para Vivienda Asequible, que incluirá la propuesta del sector afectado y, en su caso, la delimitación de la unidad de actuación integral y la propuesta escrita y gráfica de ordenación con los parámetros urbanísticos aplicables.
 2. Identificación y acreditación de la persona promotora de la actuación, los plazos indicativos de ejecución y el régimen y sistema de ejecución.
 3. Acreditación de la constitución de la garantía provisional, cuyo importe será del 3% del coste previsto de las obras de urbanización. Esta garantía provisional será retenida y deberá complementarse hasta llegar al importe definitivo del 7% del coste previsto de las obras de urbanización, en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Plan Estratégico para Vivienda Asequible.
- b) El ayuntamiento, una vez comprobada la suficiencia de la documentación presentada, emitirá un informe sobre el cumplimiento de las determinaciones básicas y de los citados requisitos, en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de la documentación completa. Tanto la solicitud de la persona interesada como el informe deberán comunicarse a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para su conocimiento.
 - c) En el supuesto de que el informe municipal sobre el estudio preliminar sea favorable, se notificará a la persona promotora a los efectos de que, en el plazo de seis meses, presente el Plan Estratégico para Vivienda Asequible, que deberá contener toda la documentación exigible, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistida de su solicitud.

En caso de pluralidad de personas propietarias y sistema de gestión por compensación, en un plazo de 1 mes, desde la notificación regulada en el apartado anterior, éstas deberán constituirse en agrupación de interés urbanístico. La inactividad de las personas interesadas determinará el archivo de las actuaciones. Una vez que se acredite la constitución de la agrupación de interés urbanístico y su inscripción en el Registro único de urbanismo y ordenación del territorio, se requerirá a la agrupación de interés urbanístico la presentación, en el plazo de seis meses, del Plan Estratégico para Vivienda Asequible, que deberá contener toda la documentación exigible, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistida de su solicitud.

- d) En el plazo de 3 meses siguientes a la recepción de la documentación completa del Plan Estratégico para Vivienda Asequible, incluido el documento ambiental que fuera preceptivo, el ayuntamiento analizará el contenido de la misma, procediéndose, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, y tras el requerimiento de subsanación de deficiencias, en su caso, a su aprobación inicial.

Transcurrido el plazo establecido para adoptar la resolución relativa a la aprobación inicial del Plan Estratégico para Vivienda Asequible, el mismo se entenderá aprobado inicialmente por silencio positivo, siempre que la documentación esté completa al inicio del cómputo, incluida la ambiental preceptiva.

- e) El Plan Especial urbanístico aprobado inicialmente será sometido a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas por el plazo mínimo de 45 días. La documentación que se someta a información pública deberá contener los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación estatal básica.

Durante el plazo de información pública se concederá audiencia por el mismo plazo a las personas interesadas mediante citación personal y se solicitará informe a las administraciones públicas afectadas, para su emisión en los plazos que determine la normativa aplicable. La emisión de informes sectoriales del instrumento de ordenación será coordinada por la Comisión de Coordinación Intersectorial, dependiente de la Consejería con competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, de acuerdo con su propio procedimiento.

Asimismo, el ayuntamiento solicitará a las empresas de suministro de servicios que se pronuncien sobre la parte del Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible relativa al proyecto de urbanización.

- f) Previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales respecto de las alegaciones formuladas en el trámite de información pública y, en su caso de consultas, se



incorporarán las modificaciones pertinentes. Sólo será preceptivo un nuevo trámite de información pública cuando las modificaciones impliquen un cambio que afecte a determinaciones de ordenación estructural.

Tras ello, el Ayuntamiento remitirá el expediente completo debidamente diligenciado a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la Junta de Extremadura para la emisión, por la Dirección General competente en materia de urbanismo, de un informe preceptivo y vinculante sobre la no afectación a determinaciones de ordenación estructural del planeamiento vigente o, en caso contrario, sobre la adecuación a la legislación urbanística autonómica de las determinaciones de ordenación estructural que contenga el Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible. Emitido el informe en sentido favorable, el Plan Estratégico para Vivienda Asequible será aprobado por el Ayuntamiento, que procederá, en el caso de modificar las determinaciones de ordenación estructural del plan vigente, a la posterior elaboración del documento refundido del Plan General Municipal.

- g) El Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible, con todos los instrumentos de planificación y ejecución que incorpora, se entenderá aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo en el plazo de dos meses desde la recepción por el ayuntamiento del informe favorable de la Dirección General competente en materia de urbanismo. El silencio será negativo cuando el informe de la Dirección General sea negativo.
- h) El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible, junto con el contenido normativo de su plan de ordenación, deberá publicarse íntegramente en el DOE previa inscripción en el Registro único de urbanismo y ordenación del territorio.

- 2. Para la ejecución del Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible será necesaria la constatación de la constitución de la garantía definitiva.

Artículo 9. Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible de iniciativa pública.

- 1. Podrán formular y promover Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible:

- a) Los municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al municipio.
- b) La Junta de Extremadura o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el



desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la promoción de suelo con destino al fomento de la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de protección pública.

- c) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones de transformación urbanística.
2. El procedimiento para la aprobación del Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible será el previsto en el artículo 8, iniciándose de oficio en el caso de que la administración actuante sea la administración municipal y a instancia de la administración promotora en los restantes casos y en todos ellos con las particularidades aplicables a la gestión directa de las actuaciones de transformación urbanística.
3. Cuando la administración actuante sea una administración distinta a la municipal, la solicitud formulada por la administración promotora deberá contener una justificación específica del interés predicable de su iniciativa conforme a sus competencias propias.
4. La documentación integrante del Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible de iniciativa pública tendrá las siguientes especialidades:
- a) En el programa de ejecución, el convenio urbanístico será sustituido por una relación precisa de los compromisos asumidos por la administración actuante para el desarrollo del Proyecto Estratégico para Vivienda Asequible.
- b) Se garantizará el cumplimiento de sus previsiones mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de la administración actuante por importe equivalente a la totalidad de los gastos de urbanización estimados para la ejecución de la actuación urbanizadora correspondiente.
5. La resolución por la que se aprueba el proyecto debe contener los compromisos de tipo económico y técnico y los plazos y las condiciones que permitan garantizar la ejecución pública de la actuación.

CAPÍTULO IV

Incremento de la edificabilidad para el fomento de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen protección pública

Artículo 10. Fomento de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen protección pública mediante primas de la edificabilidad.

1. En las parcelas de uso residencial, edificadas o sin edificar, estén o no calificadas por el planeamiento urbanístico para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de pro-

tección pública, podrá incrementarse hasta un 20 % la edificabilidad asignada, alcanzando hasta un 30 % cuando se trate de parcelas de titularidad pública, siempre que la edificabilidad total se destine a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública aplicable en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Este incremento no computará a efectos de densidad en aquellos supuestos en los que el planeamiento establezca, respecto al ámbito urbanístico de referencia, un límite máximo del número de viviendas.

Este incremento de edificabilidad se hará efectivo con el otorgamiento de la licencia urbanística que ampare la actuación, no requiriendo la modificación previa de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes, cuando concurren las siguientes condiciones:

- a) La parcela debe estar situada en suelo urbano urbanizado o en suelo urbanizable ya transformado, y siempre que sea apta para la edificación o se autorice la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización.
 - b) En parcelas no edificadas, el uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la edificación de la parcela sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20 % del que se destine a vivienda.
 - c) En parcelas edificadas, el uso de vivienda protegida deberá implantarse, como mínimo, en la totalidad del incremento de edificabilidad otorgado.
 - d) En ambos casos, las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, en los términos previstos en la legislación estatal.
 - e) El resto de los parámetros de aplicación a la parcela serán los establecidos por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. No obstante, si la adecuada materialización del incremento de edificabilidad requiere adaptar dichos parámetros, se aprobará un estudio de detalle a tal efecto, que no podrá prever alturas superiores a dos plantas respecto a las determinadas como máximas por el planeamiento vigente.
2. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo máximo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 4 de este artículo. Este plazo podrá ser ampliado motivadamente por acuerdo del consejero con competencias en materia de vivienda por un plazo no superior al inicial de dos años.

Reglamentariamente se establecerán las circunstancias que puedan motivar la ampliación del plazo.



3. El parámetro urbanístico que establezca la edificabilidad máxima con el que se otorgue la licencia desplazará al del planeamiento urbanístico vigente, siendo obligatoria su adaptación por el municipio en el plazo máximo de dos años desde la concesión de la licencia.
4. Serán obligaciones con cargo a la persona promotora de la implantación del uso residencial destinado a vivienda protegida:
 - a) La ejecución de las obras precisas para completar o ampliar las infraestructuras y redes públicas que requiera la ampliación de la edificabilidad, incluso las exteriores al ámbito urbanístico de referencia.
 - b) En su caso, la cesión de suelo destinado a zonas verdes y dotaciones, o la sustitución por su valor en metálico con destino al patrimonio público de suelo, en lo necesario para reequilibrarlo con el incremento de población resultante del aumento de la edificabilidad, si de la realización del correspondiente estudio de sostenibilidad urbana, relativo a estándares del sistema local, se deduce que, como consecuencia del incremento de población el estándar de zonas verdes y dotaciones queda por debajo del mínimo legal en la zona de referencia.
 - c) La entrega al Ayuntamiento de la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento otorgado con la licencia, o su equivalente en metálico

Las posibles monetizaciones derivadas de la presente ley se materializarán durante la tramitación de la correspondiente licencia urbanística, no siendo necesario para ello ningún instrumento de gestión del planeamiento.

5. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación.

Artículo 11. Cómputo de la edificabilidad de las terrazas para la mejora en la calidad de las viviendas.

En las parcelas sin edificar y en los edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso residencial de vivienda, las terrazas cubiertas no computarán edificabilidad cuando no excedan del 30 % de la superficie total de la vivienda.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este decreto-ley.



Disposición final única. Entrada en vigor. El presente decreto-ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Por tanto, ordeno a la ciudadanía y a las autoridades que lo cumplan y lo hagan cumplir.

Mérida, 28 de julio de 2026.

El Consejero de Infraestructuras, Transporte
y Vivienda,

FRANCISCO JOSÉ RAMÍREZ GONZÁLEZ

La Presidenta de la Junta de Extremadura,

MARÍA GUARDIOLA MARTÍN



ANEXO I-a



MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACIÓN

1. DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA PROMOTORA DECLARANTE

NIF / NIE		Núm. Soporte NIF/NIE (sólo para personas físicas)	
Primer apellido / Razón social			
Segundo apellido		Nombre	

2. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL REPRESENTANTE (SOLO SI PROCEDE)

Tipos de representación <i>(Solo puede seleccionar uno de los tipos de representación disponibles)</i>		☐ Se ha registrado en el registro electrónico de representantes de la Junta de Extremadura ☐ Posee un poder firmado para realizar este trámite en nombre del solicitante	
Si actúa como Guardador de Hecho del solicitante cumplimente los siguientes apartados y la correspondiente declaración responsable.			
NIF / NIE*		Núm. Soporte NIF / NIE* <i>(sólo para personas físicas)</i>	
Nombre/Razón Social*		Correo Electrónico	
Primer apellido*		Segundo apellido*	
Deberá aportar la documentación que acredite el tipo de representación que haya seleccionado. En el caso de que actúe como representante legal podrá indicar el código CSV del poder notarial, para que la administración realice las comprobaciones necesarias, sin que deba aportar la documentación. Seleccione una opción: ☐ Se aporta documento válido en derecho que acredita de modo fidedigno la representación ☐ Se actúa con poder ante notario (posterior al 05/06/2014) que puede consultarse en el CSV indicado ☐ Se actúa con poder ante notario (posterior al 05/06/2014) que NO puede consultarse, por lo que se adjunta			
Código CSV del poder notarial			

3. DATOS DE NOTIFICACIÓN

A continuación, debe **elegir cómo desea que la Administración le informe sobre los avances de su expediente**. De forma **obligatoria**, deberá seleccionar **una de las dos formas de notificación disponibles: notificación electrónica o notificación postal**.

☐	Notificación electrónica <i>(Marque obligatoriamente si está obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración)</i>		
Correo electrónico para avisos de notificación electrónica			
☐	Notificación postal <i>(Esta opción solo está disponible para personas físicas)</i>		
Dirección completa			
Municipio		Provincia	
Localidad <i>(si es distinta del municipio)</i>		Código postal	
Medios de Comunicación <i>(la Administración únicamente utilizará los siguientes datos de contacto para comunicaciones puntuales y de carácter informativo)</i>			
Teléfono / Móvil			

**ANEXO I-a****MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACIÓN****4. DATOS DEL INMUEBLE OBJETO DE LA DECLARACIÓN**

Emplazamiento	
Referencia catastral:	
Nº de Expediente de la Licencia de Obra concedida	

5. DECLARACIÓN RESPONSABLE

El abajo firmante, **DECLARA BAJO SU EXPRESA RESPONSABILIDAD:**

- El cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.
- Que la edificación, construcción o instalación se han ejecutado de conformidad con lo autorizado en la licencia municipal y en el proyecto que le sirvió de soporte.
- Que se ha dado cumplimiento íntegro a los términos y condiciones previstos expresamente en la licencia de obras.
- En su caso, que se ha formalizado la cesión del terreno afectado por alineaciones oficiales, así como su efectiva urbanización, de conformidad con lo establecido en el artículo 73.2.d) de la Ley 11/2018 de 21 de diciembre de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

6. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA:

☐ Certificado final de obra expedido por la dirección facultativa de las mismas, donde se haga constar:

- La fecha de terminación de la totalidad de las obras de construcción, reforma o rehabilitación, según se trate, o de la fase completa y terminada de las mismas.
- Que las obras han sido ejecutadas de conformidad con lo autorizado en la licencia municipal y en el proyecto técnico que le sirvió de soporte y, si procede, con sus modificaciones.
- Que la edificación, construcción o instalación está en condiciones de ser utilizada de conformidad con el uso autorizado.

☐ En el supuesto de que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, se certificará igualmente la conclusión y, en su caso, recepción de las obras de urbanización.

☐ Si la actuación ejecutada hubiere requerido la obtención de una previa calificación rústica, la persona promotora de la edificación deberá aportar una certificación acreditativa del Registro de la Propiedad en la que se haga constar la superficie de suelo vinculada a la calificación, a efectos de lo dispuesto en el artículo 70.4 de esta ley.

☐ Acreditación del pago de la tasa municipal que corresponda por prestación de servicios urbanísticos, así como las demás exacciones que resultasen exigibles.

☐ Documento válido en derecho que acredita de modo fidedigno la representación, conforme al punto 2 de este formulario.

AYUNTAMIENTO DE



ANEXO I-b



MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN PARCIAL.

1. DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA PROMOTORA DECLARANTE

NIF / NIE		Núm. Soporte NIF/NIE (sólo para personas físicas)	
Primer apellido / Razón social			
Segundo apellido		Nombre	

2. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL REPRESENTANTE (SOLO SI PROCEDE)

Tipos de representación <i>(Solo puede seleccionar uno de los tipos de representación disponibles)</i>		☐ Se ha registrado en el registro electrónico de representantes de la Junta de Extremadura ☐ Posee un poder firmado para realizar este trámite en nombre del solicitante	
Si actúa como Guardador de Hecho del solicitante cumplimente los siguientes apartados y la correspondiente declaración responsable.			
NIF / NIE*		Núm. Soporte NIF / NIE* <i>(sólo para personas físicas)</i>	
Nombre/Razón Social*		Correo Electrónico	
Primer apellido*		Segundo apellido*	
Deberá aportar la documentación que acredite el tipo de representación que haya seleccionado. En el caso de que actúe como representante legal podrá indicar el código CSV del poder notarial, para que la administración realice las comprobaciones necesarias, sin que deba aportar la documentación. Seleccione una opción: ☐ Se aporta documento válido en derecho que acredita de modo fidedigno la representación ☐ Se actúa con poder ante notario (posterior al 05/06/2014) que puede consultarse en el CSV indicado ☐ Se actúa con poder ante notario (posterior al 05/06/2014) que NO puede consultarse, por lo que se adjunta			
Código CSV del poder notarial			

3. DATOS DE NOTIFICACIÓN

A continuación, debe **elegir cómo desea que la Administración le informe sobre los avances de su expediente**. De forma **obligatoria**, deberá seleccionar una de las dos formas de notificación disponibles: **notificación electrónica o notificación postal**.

☐	Notificación electrónica <i>(Marque obligatoriamente si está obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración)</i>		
Correo electrónico para avisos de notificación electrónica			
☐	Notificación postal <i>(Esta opción solo está disponible para personas físicas)</i>		
Dirección completa			
Municipio		Provincia	
Localidad <i>(si es distinta del municipio)</i>		Código postal	
Medios de Comunicación <i>(la Administración únicamente utilizará los siguientes datos de contacto para comunicaciones puntuales y de carácter informativo)</i>			
Teléfono / Móvil			

**ANEXO I-b****MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN PARCIAL.****4. DATOS DEL INMUEBLE OBJETO DE LA DECLARACIÓN**

Emplazamiento	
Referencia catastral:	
Nº de Expediente de la Licencia de Obra concedida	

5. DECLARACIÓN RESPONSABLE

El abajo firmante, **DECLARA BAJO SU EXPRESA RESPONSABILIDAD:**

- El cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.
- Que la edificación, construcción o instalación se han ejecutado de conformidad con lo autorizado en la licencia municipal y en el proyecto que le sirvió de soporte.
- Que se ha dado cumplimiento íntegro a los términos y condiciones previstos expresamente en la licencia de obras.
- Que la fase o unidades independientes resultan técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.
- Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se están cumpliendo, en el momento de la declaración responsable parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.
- En su caso, que se ha formalizado la cesión del terreno afectado por alineaciones oficiales, así como su efectiva urbanización, de conformidad con lo establecido en el artículo 73.2.d) de la Ley 11/2018 de 21 de diciembre de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

6. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA:

☐ Certificado final de obra expedido por la dirección facultativa de las mismas, donde se haga constar:

- La fecha de terminación de la totalidad de las obras de construcción, reforma o rehabilitación, según se trate, o de la fase completa y terminada de las mismas.
- Que las obras han sido ejecutadas de conformidad con lo autorizado en la licencia municipal y en el proyecto técnico que le sirvió de soporte y, si procede, con sus modificaciones.
- Que la edificación, construcción o instalación está en condiciones de ser utilizada de conformidad con el uso autorizado.

☐ En el supuesto de que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, se certificará igualmente la conclusión y, en su caso, recepción de las obras de urbanización.

☐ Si la actuación ejecutada hubiere requerido la obtención de una previa calificación rústica, la persona promotora de la edificación deberá aportar una certificación acreditativa del Registro de la Propiedad en la que se haga constar la superficie de suelo vinculada a la calificación, a efectos de lo dispuesto en el artículo 70.4 de esta ley.

☐ Acreditación del pago de la tasa municipal que corresponda por prestación de servicios urbanísticos, así como las demás exacciones que resultasen exigibles.

AYUNTAMIENTO DE



ANEXO I-c



MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE SE ENCUENTREN EN SITUACIÓN DE ACTUACIÓN DISCONFORME

1. DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA PROMOTORA DECLARANTE

NIF / NIE		Núm. Soporte NIF/NIE (sólo para personas físicas)	
Primer apellido / Razón social			
Segundo apellido		Nombre	

2. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL REPRESENTANTE (SOLO SI PROCEDE)

Tipos de representación <i>(Solo puede seleccionar uno de los tipos de representación disponibles)</i>		☐ Se ha registrado en el registro electrónico de representantes de la Junta de Extremadura ☐ Posee un poder firmado para realizar este trámite en nombre del solicitante	
Si actúa como Guardador de Hecho del solicitante cumplimente los siguientes apartados y la correspondiente declaración responsable.			
NIF / NIE*		Núm. Soporte NIF / NIE* <i>(sólo para personas físicas)</i>	
Nombre/Razón Social*		Correo Electrónico	
Primer apellido*		Segundo apellido*	
Deberá aportar la documentación que acredite el tipo de representación que haya seleccionado. En el caso de que actué como representante legal podrá indicar el código CSV del poder notarial, para que la administración realice las comprobaciones necesarias, sin que deba aportar la documentación. Seleccione una opción: ☐ Se aporta documento válido en derecho que acredita de modo fidedigno la representación ☐ Se actúa con poder ante notario (posterior al 05/06/2014) que puede consultarse en el CSV indicado ☐ Se actúa con poder ante notario (posterior al 05/06/2014) que NO puede consultarse, por lo que se adjunta			
Código CSV del poder notarial			

3. DATOS DE NOTIFICACIÓN

A continuación, debe **elegir cómo desea que la Administración le informe sobre los avances de su expediente**. De forma **obligatoria**, deberá seleccionar **una de las dos formas de notificación disponibles: notificación electrónica o notificación postal**.

☐	Notificación electrónica <i>(Marque obligatoriamente si está obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración)</i>		
Correo electrónico para avisos de notificación electrónica			
☐	Notificación postal <i>(Esta opción solo está disponible para personas físicas)</i>		
Dirección completa			
Municipio		Provincia	
Localidad <i>(si es distinta del municipio)</i>		Código postal	
Medios de Comunicación <i>(la Administración únicamente utilizará los siguientes datos de contacto para comunicaciones puntuales y de carácter informativo)</i>			
Teléfono / Móvil			

**ANEXO I-c**

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE SE ENCUENTREN EN SITUACIÓN DE ACTUACIÓN DISCONFORME

4. DATOS DEL INMUEBLE OBJETO DE LA DECLARACIÓN

Emplazamiento	
Referencia catastral:	
Nº de Expediente de la Licencia de Obra concedida	

5. DECLARACIÓN RESPONSABLE

El abajo firmante, **DECLARA BAJO SU EXPRESA RESPONSABILIDAD:**

- a) Que la edificación, construcción o instalación declarada en situación de actuación disconforme no ha sido objeto de obras de consolidación, ampliación, aumento de volumen ni modernización con posterioridad a la fecha de resolución del citado reconocimiento.
- b) Que dispone de título posesorio que legitima la disponibilidad de la edificación, construcción o instalación para destinarla al uso declarado.
- c) Que el uso declarado y que se pretende mantener no está expresamente prohibido por la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- d) Que se compromete a mantener el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos durante todo el tiempo inherente a la ocupación o utilización del inmueble.

6. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA:

- ☐ Acreditación del pago de la tasa municipal que corresponda por prestación de servicios urbanísticos, así como las demás exacciones que resultasen exigibles.
- ☐ Documento válido en derecho que acredita de modo fidedigno la representación, conforme al punto 2 de este formulario.

AYUNTAMIENTO DE



ANEXO II

**JUNTA DE
EXTREMADURA**

Nº SIA

3285869

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA
ADQUIRIR LA CONDICIÓN DE ENTIDAD DE CERTIFICACIÓN
URBANÍSTICA (ECU) Y COMUNICACIÓN DE MODIFICACIÓN DE
REQUISITOS

1. DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

NIF / NIE		Núm. Soporte NIF/NIE (sólo para personas físicas)	
Primer apellido / Razón social			
Segundo apellido		Nombre	

2. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL REPRESENTANTE (SOLO SI PROCEDE)

Tipos de representación <i>(Solo puede seleccionar uno de los tipos de representación disponibles)</i>		☐ Se ha registrado en el registro electrónico de representantes de la Junta de Extremadura ☐ Posee un poder firmado para realizar este trámite en nombre del solicitante	
Si actúa como Guardador de Hecho del solicitante cumplimente los siguientes apartados y la correspondiente declaración responsable.			
NIF / NIE*		Núm. Soporte NIF / NIE* <i>(sólo para personas físicas)</i>	
Nombre/Razón Social*		Correo Electrónico	
Primer apellido*		Segundo apellido*	
Deberá aportar la documentación que acredite el tipo de representación que haya seleccionado. En el caso de que actúe como representante legal podrá indicar el código CSV del poder notarial, para que la administración realice las comprobaciones necesarias, sin que deba aportar la documentación. Seleccione una opción: ☐ Se aporta documento válido en derecho que acredita de modo fidedigno la representación ☐ Se actúa con poder ante notario (posterior al 05/06/2014) que puede consultarse en el CSV indicado ☐ Se actúa con poder ante notario (posterior al 05/06/2014) que NO puede consultarse, por lo que se adjunta			
Código CSV del poder notarial			

3. DATOS DE NOTIFICACIÓN

A continuación, debe **elegir cómo desea que la Administración le informe sobre los avances de su expediente**. De forma **obligatoria**, deberá seleccionar **una de las dos formas de notificación disponibles: notificación electrónica o notificación postal**.

**Notificación electrónica** (Marque obligatoriamente si está obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración)Correo electrónico para avisos
de notificación electrónica**Notificación postal** (Esta opción solo está disponible para personas físicas)Dirección
completa

Municipio

Provincia

Localidad
(si es distinta del municipio)

Código postal

Medios de Comunicación (la Administración únicamente utilizará los siguientes datos de contacto para comunicaciones puntuales y de carácter informativo)

Teléfono / Móvil



ANEXO II

**JUNTA DE
EXTREMADURA**

Nº SIA

3285869

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA
ADQUIRIR LA CONDICIÓN DE ENTIDAD DE CERTIFICACIÓN
URBANÍSTICA (ECU) Y COMUNICACIÓN DE MODIFICACIÓN DE
REQUISITOS

4. DATOS PARTICULARES DEL PROCEDIMIENTO

☐	SOLICITUD AUTORIZACIÓN	☐	COMUNICACIÓN MODIFICACIÓN
--------------------------	---------------------------	--------------------------	------------------------------

5. AUTORIZACIÓN DE CONSULTA DE DATOS

HACIENDA ESTATAL

☐	AUTORIZO a que se solicite y recabe de otros organismos certificado acreditativo del cumplimiento que acrediten que el solicitante se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal. (*)
☐	NO AUTORIZO a que se solicite y recabe de otros organismos certificado acreditativo del cumplimiento que acrediten que el solicitante se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal APORTANDO certificado acreditativo del cumplimiento de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal. (*)

HACIENDA AUTONÓMICA

☐	AUTORIZO a que se solicite y recabe de otros organismos certificado acreditativo del cumplimiento que acrediten que el solicitante se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura. (**)
☐	NO AUTORIZO que se solicite y recabe de otros organismos certificado acreditativo del cumplimiento que acrediten que el solicitante se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura APORTANDO certificado acreditativo del cumplimiento de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Autónoma. (**)

SEGURIDAD SOCIAL

☐	AUTORIZO a que se solicite y recabe de la Tesorería General de la Seguridad Social los datos que acrediten que el solicitante se encuentra al corriente de sus obligaciones con la Tesorería General de la Seguridad Social. (**)
☐	NO AUTORIZO a que se solicite y recabe de la Tesorería General de la Seguridad Social los datos que acrediten que el solicitante se encuentra al corriente de sus obligaciones con la Tesorería General de la Seguridad Social APORTANDO certificado acreditativo del cumplimiento de sus obligaciones con la Tesorería General de la Seguridad Social. (**)

TESORERÍA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

☐	AUTORIZO a la Tesorería de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura a consultar la titularidad de la cuenta bancaria indicada en la solicitud, por lo que se aporta certificado de titularidad firmado electrónicamente por la entidad financiera para su registro en el Sistema de Gestión Económico- Financiera.
☐	NO AUTORIZO a la Tesorería de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura a consultar la titularidad de la cuenta bancaria indicada en la solicitud, APORTANDO certificado de titularidad firmado electrónicamente por la entidad financiera para su registro en el Sistema de Gestión Económico- Financiera.

* El consentimiento expreso (AUTORIZO / NO AUTORIZO) de cualquier dato de la AEAT que se necesite (Corriente de Pagos, VALNIF, IRPF, Domicilio Fiscal,...) será por consentimiento expreso por la legislación del cedente del dato, Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, artículo 95, apartado K.

** El consentimiento expreso (AUTORIZO / NO AUTORIZO) de TGSS, CCAA son indicados exclusivamente cuando el procedimiento es una subvención aplica según la Ley 5/2022, de 25 de noviembre, de medidas de mejora de los procesos de respuesta administrativa a la ciudadanía y para la prestación útil de los servicios públicos, en el artículo 33 punto 2, se modifica el artículo 12.8 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**ANEXO II****JUNTA DE
EXTREMADURA**

Nº SIA

3285869

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA
ADQUIRIR LA CONDICIÓN DE ENTIDAD DE CERTIFICACIÓN
URBANÍSTICA (ECU) Y COMUNICACIÓN DE MODIFICACIÓN DE
REQUISITOS**6. OPOSICIÓN A LA CONSULTA DE DATOS**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Secretaría General de la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda podrá recabar/verificar electrónicamente los documentos/datos que a continuación se relacionan, salvo que se opongan o no lo autoricen las personas interesadas, en cuyo caso deberán aportar dichos documentos. La consulta de datos personales podrá realizarse desde la solicitud de la ayuda hasta la finalización del período subvencionado.



ME OPONGO a la consulta de [dato/documento concreto] aportando [documento/certificado/... concreto] para la acreditación del cumplimiento de los requisitos para la tramitación del procedimiento (**)

*** El ME OPONGO al corriente de pagos en la TGSS y CCAA se indican en este bloque cuando el procedimiento no se trate de una subvención.

7. DOCUMENTACIÓN A ACOMPAÑAR CON LA SOLICITUD

La solicitud deberá ir acompañada, en su caso, de la siguiente documentación:

- a) Escritura de constitución y estatutos, o documento de creación de la entidad, debidamente inscrito en el registro público correspondiente.
- b) Certificado expedido por la ENAC en el que conste la acreditación concedida en cumplimiento de la UNE-EN ISO/IEC 17020 (entidades de tipo A) o norma que la sustituya.
- c) Proyecto de Instrucción interna de funcionamiento de la ECU donde se establezcan los sistemas de verificación de las incompatibilidades de las personas que prestan servicio a la ECU, así como los procedimientos internos de funcionamiento que garanticen la trazabilidad en los diferentes expedientes.
- d) Contrato de seguro que cubra las responsabilidades civiles, por importe no inferior a un millón de euros, que puedan derivarse de su actuación, de acuerdo con la legislación vigente. El seguro que se constituya tendrá por objeto la actividad desarrollada por la ECU y la de su personal técnico en el ámbito de actuación que derive de las funciones de certificación, verificación, inspección y control de las actuaciones urbanísticas autorizadas a desarrollar a la ECU.
- e) Acreditación de contar con los medios materiales y personales suficientes y adecuados para el desempeño de las funciones para las que resulten acreditadas.
- f) Precios a percibir por el ejercicio de sus funciones.
- g) Compromiso de disponer con carácter permanente de un sistema de información compatible con el de la consejería competente en materia de urbanismo que permita el intercambio de información y que pueda adecuarse de forma continua a las características técnicas y funcionales que se establezca, a los efectos de control informático del régimen de gestión y control dispuesto en el presente Título.
- h) Acreditación de contar con un procedimiento de reclamaciones que garantice a las personas interesadas la adecuada defensa de sus derechos e intereses legítimos, debiendo ser gratuito este procedimiento.
- i) Declaración de disponer de un sistema de atención presencial al cliente que garantice la atención en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- j) No estar suspendidas ni tener prohibido el desarrollo de las actividades que constituyen su objeto en virtud de resolución administrativa o sentencia judicial firme.
- k) Estar al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social



ANEXO II

JUNTA DE
EXTREMADURA

Nº SIA

3285869

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA
ADQUIRIR LA CONDICIÓN DE ENTIDAD DE CERTIFICACIÓN
URBANÍSTICA (ECU) Y COMUNICACIÓN DE MODIFICACIÓN DE
REQUISITOS

En caso de que dicha documentación haya sido presentada previamente ante las administraciones públicas y para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 28.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 25 de la Ley 4/2022, de 27 de julio, de racionalización y simplificación administrativa de Extremadura cumplimente los siguientes datos:

Fecha de presentación	Órgano o dependencia	Documentación

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL URBANISMO, ORDENACION DEL TERRITORIO Y AGENDA URBANA
SERVICIO DE URBANISMO
Código identificación DIR3: A11030452



ANEXO II

**JUNTA DE
EXTREMADURA**

Nº SIA

3285869

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA
ADQUIRIR LA CONDICIÓN DE ENTIDAD DE CERTIFICACIÓN
URBANÍSTICA (ECU) Y COMUNICACIÓN DE MODIFICACIÓN DE
REQUISITOS

Protección de Datos Personales. Cláusula Informativa.

RESPONSABLE del Tratamiento	Persona Titular de la Consejería den Infraestructuras, Transporte y Vivienda Avda de las Comunidades s/n. Edificio La Paz: 06800 Mérida, Badajoz Teléfono: 924332287 Correo electrónico: sg.infraestructuras@juntaex.es Delegado de Protección de Datos: dpd@juntaex.es
FINALIDAD del Tratamiento	El tratamiento de los datos se realiza con la finalidad de ordenar, instruir y comprobar el cumplimiento de los requisitos recogidos en la norma para constituirse como Entidad Urbanística de Conservación
LEGITIMACIÓN del Tratamiento	La legitimación para el tratamiento reside en el ejercicio de poderes públicos, y en el cumplimiento de una obligación legal del responsable del Tratamiento (art. 6.1 del RGPD). La Base Jurídica de la finalidad del tratamiento [se encuentra en la Ley Orgánica 3/2028, de 5 de diciembre, de protección de Datos personales y garantías de los derechos digitales y en Reglamento General de protección de datos 2016/679 (UE).
PLAZO DE CONSERVACION	La información será conservada durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recabaron y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos. No pudiendo ser superior a diez años
DESTINATARIOS de cesiones o transferencias	Para aquellos procedimientos tramitados en SEDE Electrónica de Junta de Extremadura, los datos recopilados que puedan servir para la realización de comunicaciones a las personas interesadas estarán disponibles conforme a lo regulado en la Ley 8/2019, de 5 de abril, para una Administración más Ágil en la C.A. de Extremadura, mediante su cesión a la Base de Datos Administrados, cuyo Responsable de Tratamiento es la persona Titular de la Consejería competente sobre la citada SEDE -Consejería de Economía, Empleo y Transformación Digital. No están previstas transferencias internacionales de datos ni otras cesiones de datos. Sin embargo, lo anterior, los datos podrán cederse a otros organismos u órganos de la Administración Pública, sin precisar el previo consentimiento de la persona interesada, cuando así lo prevea una norma de Derecho de la Unión Europea o una Ley.
DERECHOS de las personas interesadas	A obtener confirmación sobre la existencia de un tratamiento de sus datos. A acceder a sus datos personales, solicitar la rectificación de los datos que sean inexactos o, en su caso, solicitar la supresión, cuando entre otros motivos, los datos ya no sean necesarios para los fines para los que fueron recogidos o la persona interesada retire el consentimiento otorgado. En determinados supuestos en que el tratamiento no esté legitimado en el interés público o ejercicio de poderes públicos, la persona interesada podrá ejercitar su derecho a la portabilidad de los datos que se traten de forma automatizada y que hayan sido proporcionados por él mismo, con su consentimiento o en el cumplimiento de un contrato. Así mismo, en determinadas circunstancias la persona interesada podrá solicitar la limitación del tratamiento de sus datos, en cuyo caso sólo los conservaremos de acuerdo con la normativa vigente. También en determinadas circunstancias, pero exclusivamente por motivos derivados de su situación particular, la persona interesada podrá oponerse al tratamiento de sus datos.

**ANEXO II****JUNTA DE
EXTREMADURA**

Nº SIA

3285869

**SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA
ADQUIRIR LA CONDICIÓN DE ENTIDAD DE CERTIFICACIÓN
URBANÍSTICA (ECU) Y COMUNICACIÓN DE MODIFICACIÓN DE
REQUISITOS**

	El interesado tiene derecho a revocar, en cualquier momento, el consentimiento (si fuera este la legitimación para el tratamiento) para cualquiera de los tratamientos para los que lo haya otorgado. Estos derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad, podrán ejercerse conforme a Guía Informativa y Modelos disponibles al efecto en el Portal de Juntaex de la Junta de Extremadura. Sin perjuicio de cualquier otro recurso administrativo o acción judicial, toda persona interesada tendrá derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (https://www.aepd.es/es).
PROCEDENCIA de los datos	Se obtienen directamente de la persona interesada o su representante legal, y de otras Administraciones, electrónicamente, a través de sus redes corporativas o mediante consulta a las plataformas de intermediación de datos y otros sistemas electrónicos habilitados. Las categorías de datos que se tratan son: • Datos identificativos • Datos de características personales • Datos tributarios y de seguridad social No se tratan datos especialmente protegidos.

* Se cumplimentará en su caso, o se determinará si corresponde mantener o no en este otro supuesto, la información sombreada en gris.