

## **TECG - Desqualificació d'habitatges protegits de nova construcció (HPNC) i habitatges de protecció oficial (HPO). (118 / SIA: 210529)**

### **Organisme**

Vicepresidència Segona i Conselleria de Serveis Socials, Igualtat i Habitatge

### **Estat**

Obert

### **Termini de sol·licitud**

Obert

## **INFORMACIÓ BÀSICA**

---

### **QUÈ ÉS I PER A QUÈ LI SERVEIX?**

Obtindre resolució administrativa per mitjà de la qual l'habitatge protegit es desqualifica i, en conseqüència, passa a ser habitatge lliure, a tots els efectes.

### **REQUISITS**

Els habitatges protegits acollits al finançament convingut del Pla d'habitatge 2009-2012 no són susceptibles de ser desqualificats, i s'entenen desqualificats pel transcurs del termini de 30 anys comptats des de la qualificació definitiva.

Els habitatges protegits acollits al finançament convingut del Pla d'habitatge 2005-2008 no són susceptibles de ser desqualificats, i s'entenen desqualificats pel transcurs del termini de 30 anys comptats des de la qualificació definitiva, excepte els habitatges protegits de preu concertat, que s'entendran desqualificats al cap de 15 anys.

En els habitatges protegits acollits al finançament qualificat del Pla d'habitatge 2002-2005, per a poder sol·licitar i obtenir la desqualificació voluntària de l'habitatge ha d'haver transcorregut un termini de quinze anys des que va ser concedida la qualificació definitiva a l'habitatge.

No obstant això, si concorren causes prou justificades, se'n pot sol·licitar la desqualificació abans d'aquest termini; en la normativa aplicable hi ha una enumeració o llista de les causes que poden entendre's suficientment justificades.

Els habitatges protegits acollits a plans d'habitatge anteriors al 2002-2005 podran sol·licitar la desqualificació, que podrà ser concedida o no per l'Administració amb caràcter discrecional, sempre que no se'n deriven perjudicis per a tercers.

### **INTERESSATS**

Els titulars d'un habitatge protegit de nova construcció (HPNC) o d'un habitatge de protecció oficial (HPO).

### **OBSERVACIONS**

L'atenció presencial en la Direcció Territorial d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori - VALÈNCIA- serà per mitjà de cita prèvia, la qual es pot sol·licitar a través del telèfon d'informació de la Generalitat 012 (o 963866000) o a través de la pàgina d'Internet:

[https://www.tramita.gva.es/citaprevia/validacion.jsp?p\\_idioma=valenciano](https://www.tramita.gva.es/citaprevia/validacion.jsp?p_idioma=valenciano)

### **\* DURADA DEL RÈGIM. DESQUALIFICACIÓ**

- Per als habitatges protegits acollits al Pla d'habitatges 2009-2012, la durada del seu règim de protecció, sense possibilitat de desqualificació voluntària, s'estendrà a tota la vida útil de l'habitatge, de manera que es

considera un període de 30 anys, comptat des de la seua qualificació definitiva.

- Els habitatges subjectes a règims de protecció pública acollits al Pla d'habitatge 2005-2008 tindran un règim de protecció, sense possibilitat de desqualificació voluntària, que s'estendrà a tota la vida útil de l'habitatge, de manera que es considera un període de 30 anys, comptat des de la seua qualificació definitiva, excepte els habitatges protegits de preu concertat destinats a venda, el període de protecció dels quals durarà 15 anys des de la seua qualificació definitiva, transcorreguts els quals quedarà desqualificat automàticament.
- Els habitatges subjectes a règims de protecció pública destinats a arrendament i arrendament amb opció de compra tindran una durada del règim de protecció determinat en cada cas.

#### NOTA

Els habitatges de protecció oficial qualificats abans del Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatge, tenen el preu de venda lliure i, per tant, no fa falta la desqualificació per a poder vendre'ls per un preu superior a l'establert per als habitatges protegits (article 1 del Reial decret 727/1993, de 14 de maig [BOE núm. 130, d'1/06/1993]).

#### NORMATIVA GENERAL

- [Normativa] Articles 147 i 148 del Decret 2114/1968, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament per a l'aplicació de la Llei sobre habitatges de protecció oficial, text refós aprovat pel Decret 2131/1963, de 24 de juliol (DG 9-A, disp. 1085), i pel Decret 3964/1964, de 3 de desembre (DG 12-8, disp. 1728) (BOE 216, de 07/09/1968).

<https://www.boe.es/buscar/pdf/1968/BOE-A-1968-1060-consolidado.pdf>

- [Normativa] Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre, pel qual es desplega el Reial decret 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatge (BOE núm. 14, de 16/01/1979).

<https://www.boe.es/boe/dias/1979/01/16/pdfs/A01022-01031.pdf>

- [Normativa] Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl del Pla 2002-2005 (BOE 12/01/2002).

<https://www.boe.es/boe/dias/2002/01/12/pdfs/A01491-01510.pdf>

- [Normativa] Decret 92/2002, de 30 de maig, del Govern Valencià, sobre actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl per al període 2002-2005 (DOGV núm. 4263, de 04/06/2002).

[https://dogv.gva.es/datos/2002/06/04/pdf/2002\\_X5924.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2002/06/04/pdf/2002_X5924.pdf)

- [Normativa] Ordre de 15 de novembre de 2002, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, sobre el desenvolupament i la tramitació de les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl per al període 2002-2005 (DOGV núm. 4387, de 27/11/2002).

[https://dogv.gva.es/datos/2002/11/27/pdf/2002\\_A12951.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2002/11/27/pdf/2002_A12951.pdf)

- [Normativa] Ordre de 28 de juliol de 2009, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, per la qual es regula el procediment per a la tramitació de les mesures de finançament d'actuacions protegides previstes en els plans d'habitatge i sòl.

[https://dogv.gva.es/datos/2009/08/11/pdf/2009\\_9436.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2009/08/11/pdf/2009_9436.pdf)

#### DUBTES SOBRE LA TRAMITACIÓ TELEMÀTICA

##### Dubtes del tràmit

- [viviendaprotegida\\_alicante@gva.es](mailto:viviendaprotegida_alicante@gva.es)
- [desqualificacion\\_stvalencia@gva.es](mailto:desqualificacion_stvalencia@gva.es)

##### Problemes informàtics

- [Formulari de consulta](#)

#### SOL·LICITUD

## **TERMINI DE PRESENTACIÓ**

Durant tot l'any, mentre dure el període legal de protecció (vint, cinquanta o trenta anys, segons el pla d'habitatge al qual s'haja acollit l'habitatge que es vol desqualificar).

## **FORMULARIS I DOCUMENTACIÓ**

Imprés de sol·licitud normalitzat (model 40000), amb la documentació que en aquest s'indica, que és:

1. Còpia de l'escriptura pública de propietat de l'habitatge. (obligatori)

SI EL SOL·LICITANT ÉS EL PRIMER PROPIETARI O ADJUDICATARI DE L'HABITATGE:

1. Còpia de l'escriptura pública de cancel·lació del préstec hipotecari, en el cas que es tracte d'un préstec a càrrec d'ajudes públiques.
2. Certificat bancari de la subsidiació obtinguda en el préstec hipotecari, per semestres naturals, així com certificat bancari de les subvencions percebudes, amb la indicació de la data de cobrament o el certificat negatiu, si és el cas.

SI EL SOL·LICITANT ÉS EL SEGON O POSTERIOR ADQUIRENT DE L'HABITATGE, A MÉS:

1. Certificat literal de l'habitatge objecte de la sol·licitud de desqualificació emesa pel Registre de la Propietat.
2. Còpia de l'escriptura pública de cancel·lació del préstec hipotecari, en el cas que es tracte d'un préstec a càrrec d'ajudes públiques.
3. Certificat bancari de la subsidiació obtinguda en el préstec hipotecari, per semestres naturals, així com certificat bancari de les subvencions percebudes, amb expressió de la data de cobrament, o certificat negatiu, si és el cas.

També comportarà l'autorització del sol·licitant, excepte manifestació en contra, perquè la conselleria obtinga directament les dades relatives d'identificació personal, segons el que preveu l'article 28 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. En cas que no s'autoritze, caldrà aportar:

\*\* Còpia de tots els propietaris del DNI o document equivalent en cas d'estrangers

- DESQUALIFICACIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL /HABITATGES PROTEGITS DE NOVA CONSTRUCCIÓ (<https://siac-front.gva.es/siac-front/public/descarga/va/F97>)
- SOL·LICITUD DE DESISTIMENT DEL PROCEDIMENT DE DESQUALIFICACIÓ O LLIBERTAT DE CESSIÓ (<https://siac-front.gva.es/siac-front/public/descarga/va/F2424>)

## **TAXES**

L'import actual de la taxa és:

La tramitació de la desqualificació d'habitatges de protecció pública comporta el pagament d'una taxa del 0,05 % del resultat de multiplicar la superfície útil de l'habitatge o els habitatges, i, si és el cas, dels annexos (garatge, traster o altres), pel mòdul de venda aplicable a la zona geogràfica corresponent a les edificacions, d'acord amb la Llei 20/2017, de 28 de desembre, de la Generalitat, de taxes (DOGV núm. 8202, de 30/12/2017).

Si els interessats sol·liciten un certificat que acredite que ja ha transcorregut el termini de protecció de l'habitatge i que, per això, l'habitatge ja és lliure a tots els efectes i, per tant, ja no pertoca sol·licitar-ne la desqualificació, per a l'emissió del certificat s'ha de pagar una taxa de 2,55 euros, també d'acord amb l'esmentada Llei 20/2017, de 28 de desembre.

## **FORMA DE PRESENTACIÓ**

### **Presencial**

- a) Als registres dels òrgans administratius a què es dirigisquen.
- b) Als registres de qualsevol òrgan administratiu, que pertanga a l'Administració general de l'Estat, a la de

qualsevol administració de les comunitats autònomes, a la de qualsevol administració de les diputacions provincials, capítols i consells insulars, als ajuntaments dels municipis a què es refereix l'article 121 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, o a la de la resta de les entitats que integren l'Administració local si, en aquest últim cas, se n'haguera subscrit el conveni oportú.

- c) A les oficines de Correus, en la forma que s'establisca reglamentàriament.
- d) A les representacions diplomàtiques o oficines consulars d'Espanya a l'estranger.
- e) En qualsevol altre que establisquen les disposicions vigents.

I, preferentment, a:

- Registre del Servei Territorial d'Habitatge - Alacant
- Registre del Servei Territorial d'Habitatge - València
- Registre de la Direcció Territorial de Medi Ambient, Aigua, Infraestructura i Territori - Castelló

### Telemàtica

Fent clic en la icona superior Tramitar amb certificat d'aquesta mateixa pàgina.

Per a això, cal disposar de certificat electrònic reconegut per l'ACCV o DNI electrònic.

També es pot tramitar utilitzant el sistema de CL@VE-PERMANENT de l'Estat. Amb aquest sistema d'autenticació i signatura no necessiteu disposar de certificat en el vostre equip ni usar Java o programa AUTOFIRMA (vegeu l'apartat Enllaços d'aquest tràmit).

### Accés amb autenticació

[https://www.tramita.gva.es/ctt-att-atr/asistente/iniciarTramite.html?tramite=DGM\\_GEN&version=4&idioma=va&idProcGuc=118&idSubfaseGuc=SOLICITUD&idCatGuc=PR](https://www.tramita.gva.es/ctt-att-atr/asistente/iniciarTramite.html?tramite=DGM_GEN&version=4&idioma=va&idProcGuc=118&idSubfaseGuc=SOLICITUD&idCatGuc=PR)

### ENLLAÇOS

- CL@VE-PERMANENT
- [http://clave.gob.es/clave\\_Home/Clave-Permanente.html](http://clave.gob.es/clave_Home/Clave-Permanente.html)

### TRAMITACIÓ

---

#### INFORMACIÓ DE TRAMITACIÓ

- Presentada la sol·licitud, el servei territorial competent farà el càlcul de les quantitats que calga tornar, que serà l'import de les ajudes rebudes en el seu dia, incrementades amb els interessos legals meritats. Igualment hauran de ser objecte de devolució a l'ajuntament corresponent els beneficis fiscals que s'hagen obtingut com a conseqüència de la protecció de l'habitatge (bonificació de la llicència municipal o de l'impost de plusvàlua, bonificació de l'impost d'actes jurídics documentats, etc.).

- Efectuats els càlculs, comunicarà a l'interessat l'import que haja de tornar, així com l'entitat bancària en què ha d'efectuar l'ingrés. Si es van rebre ajudes de la Generalitat i també del Ministeri, es comunicaran les dues quantitats en escrits distints.

- L'interessat disposarà de deu dies per a ingressar en el compte o comptes bancaris que se li hagen indicat els imports que haja de tornar i, posteriorment, justificarà al servei territorial l'ingrés efectuat.

- Una vegada acreditada la devolució, el servei territorial dictarà la resolució de desqualificació, que es notificarà a l'interessat i al cadastre provincial corresponent.
- Si no s'efectua l'ingrés de la quantia que cal tornar en el termini de deu dies, no es concedirà la desqualificació.
- La resolució de desqualificació s'ha de presentar en el registre de la propietat perquè l'anoten de manera pertinent.

### **ÒRGANS TRAMITACIÓ**

Servei territorial d'habitatge i projectes urbans de la província on estiga situat l'habitatge que es pretén desqualificar.

- SERVEI TERRITORIAL D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA - ALACANT  
AV. AGUILERA, 1  
03007 Alacant/Alicante (Alacant/Alicante)  
Tel.: 012
- SERVEI TERRITORIAL D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA - CASTELLÓ  
AV. DEL MAR, 16  
12003 Castelló de la Plana (Castelló/Castellón)  
Tel.: 012  
Fax.: 964333765
- SERVEI TERRITORIAL D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA - VALÈNCIA  
C/ GREGORI GEA, 27  
46009 València (València/Valencia)  
Tel.: 012  
Fax.: 963426684

### **RESOLUCIÓ**

---

#### **OBSERVACIONS**

Recurs d'alçada davant del director general competent en matèria d'habitatge en el termini d'un mes comptat des de l'endemà de la notificació, de conformitat amb el que disposa la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (BOE núm. 236, de 02/10/2015).

#### **QUANTIA I COBRAMENT**

##### **Procediment**

L'obtenció de la desqualificació implica la devolució prèvia de tots els beneficis i les ajudes públiques percebudes per l'adquisició de l'habitatge, més els interessos legals meritats des del moment de la percepció. Així mateix, també s'haurà de cancel·lar el préstec qualificat.

Igualment seran objecte de devolució, tant a l'Administració local com a l'autonòmica, les exempcions tributàries que s'hagen obtingut com a conseqüència de la protecció de l'habitatge.

#### **TERMINI MÀXIM RESOLUCIÓ**

El termini màxim per a tramitar i resoldre la sol·licitud de desqualificació és de sis mesos, transcorregut el qual, de no dictar-se resolució, s'entendrà estimada.

### **ÒRGANS RESOLUCIÓ**

Cap del servei territorial d'habitatge i projectes urbans de la província corresponent.

- SERVEI TERRITORIAL D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA - ALACANT  
AV. AGUILERA, 1

03007 Alacant/Alicante (Alacant/Alicante)

Tel.: 012

- SERVEI TERRITORIAL D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA - CASTELLÓ

AV. DEL MAR, 16

12003 Castelló de la Plana (Castelló/Castellón)

Tel.: 012

Fax.: 964333765

- SERVEI TERRITORIAL D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA - VALÈNCIA

C/ GREGORI GEA, 27

46009 València (València/Valencia)

Tel.: 012

Fax.: 963426684

## **ESGOTA VIA ADMINISTRATIVA**

Sí

## **SANCIONS**

La venda d'un habitatge protegit de nova construcció o d'un habitatge de protecció oficial durant el període de protecció per un preu superior a l'establert, sense haver sol·licitat i obtingut la desqualificació de l'habitatge, constitueix una infracció molt greu, sancionada amb una multa que oscil·la entre els 3.000,00 euros i els 30.000,00 euros, d'acord amb els articles 69 i 71 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.