

TECG - Pla d'habitatge 2009-2012: Qualificació definitiva d'habitatges protegits de construcció nova (14776 / SIA: 211423)

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 SERVEIX?

Obtindre la qualificació definitiva dels habitatges protegits construïts per a vendre'ls per mitjà d'una escriptura pública o per a poder arrendar-los per mitjà d'un contracte de lloguer subjecte a la Llei d'arrendaments urbans.

INTERESSATS

Els promotors d'habitatges protegits de construcció nova que hagen obtingut la qualificació provisional i que hagen conclòs les obres.

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

NORMATIVA GENERAL

- [Normativa] 1. Normativa d'habitabilitat, disseny i qualitat d'habitatges protegits (referides per l'article 5 del RD 3148/1978, de 10 de novembre):
 - [Normativa] Decret 286/1997, de 25 de novembre, del Govern Valencià, pel qual s'aproven les normes d'habitabilitat, disseny i qualitat d'habitatges en l'àmbit de la Comunitat Valenciana (DOGV núm. 3136, de 4/12/97).
 - [Normativa] Ordre de 22 d'abril de 1991, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, per la qual s'aprova la modificació i el text refós que desenvolupa les normes d'habitabilitat i disseny d'habitatges en l'àmbit de la Comunitat Valenciana (DOGV núm. 1548, de 22/5/91).
 - [Normativa] Decret 107/1991, de 10 de juny, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es regula el control de qualitat de l'edificació d'habitatges i la seua documentació (DOGV núm. 1571, de 24/06/91).
 - [Normativa] Correcció d'errades del Decret 107/1991, de 10 de juny, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es regula el control de qualitat de l'edificació d'habitatges i la seua documentació (DOGV núm. 1592, de 23/07/91).
 - [Normativa] Ordre de 30 de setembre de 1991, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, per la qual s'aprova el Llibre de control de qualitat en obres d'edificació d'habitatges (DOGV núm. 1638, de 8/10/91).
- [Normativa] 2. Regulació d'habitatges protegits:
 - [Normativa] Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatges de protecció pública (DOCV núm. 6.047, d'1 de juliol).
 - [Normativa] Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, de la Direcció de l'Estat, sobre política d'habitatges protegits (BOE núm. 267, de 8/11/78).
 - [Normativa] Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre, del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme, pel qual es desenvolupa el Reial decret 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatges protegits (BOE núm. 14, de

16/1/79).

- [Normativa] Amb caràcter supletori, és poden aplicar:
- [Normativa] Reial decret 2960/1976, de 12 de novembre, del Ministeri d'Habitatge, pel qual s'aprova el text refós de la legislació d'habitatges de protecció oficial (BOE núm. 311, de 28/12/76).
- [Normativa] Decret 2114/1968, de 24 de juliol, del Ministeri d'Habitatge, pel qual s'aprova el Reglament per a l'aplicació de la Llei sobre habitatges de protecció oficial. Text refós aprovat pels decrets 2131/1963, de 25 de juliol, i 3964/1964, de 3 de desembre.
- [Normativa] 3. Regulació del finançament d'habitatges protegits, Pla d'habitatge 2009-2012:
- [Normativa] Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual s'aprova el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació 2009-2012 (BOE núm. 309 de 24/12/08).
- [Normativa] Decret 66/2009, de 15 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Pla autonòmic d'habitatge de la Comunitat Valenciana 2009-2012. (DOCV núm. 6016, de 19/05/09).
- [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 (DOCV núm. 6076, d'11/08/09).
- [Normativa] Ordre 19/2012, de 17 de setembre, de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, per la qual es regula la tramitació de l'accés a l'habitatge de protecció pública i altres procediments administratius en matèria d'habitatge (DOCV núm. 6867, de 21/09/12).

DUBTES SOBRE LA TRAMITACIÓ TELEMÀTICA

Dubtes del tràmit

- [Formulari de consulta](#)

Problemes informàtics

- [Formulari de consulta](#)

SOL·LICITUD

TERMINI DE PRESENTACIÓ

Una vegada s'hagen acabat les obres.

FORMULARIS I DOCUMENTACIÓ

Sol·licitud de la qualificació definitiva

En finalitzar les obres, i abans del venciment del termini d'execució d'aquestes o de les pròrrogues que li hagen concedit, el promotor ha de presentar la sol·licitud de qualificació definitiva i l'ha d'adreçar al servei territorial competent en matèria d'habitatge, amb el model normalitzat 19800, acompanyada dels documents que consten en aquest.

1. Un exemplar del projecte d'execució final definit en la normativa d'ordenació de l'edificació aplicable, visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes, que reculla fidelment l'estat final de les obres.
2. Llicència municipal d'edificació.
3. Fotocòpia, compulsada degudament, de l'escriptura d'obra nova en construcció i constitució del règim de propietat horitzontal, inscrita en el Registre de la Propietat. Es comprovarà que l'obra declarada concorda amb el projecte d'execució final, l'obra duta a terme i la qualificació provisional.

L'escriptura ha de contindre els requisits que exigeix l'article 6 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, a més, ha d'especificar el règim i la modalitat d'habitatges de protecció pública per a cada habitatge, i assenyalar el número d'expedient, així com la

destinació dels habitatges, el règim d'ús, les limitacions a la facultat de disposar, el pla d'habitatge a què s'acullen i el termini de protecció, tant per a la promoció per a la venda com per a l'arrendament.

4. Original del certificat de final d'obra, subscrit per la direcció facultativa (arquitecte i arquitecte tècnic o aparellador) i visat pels col·legis professionals respectius.

5. Acreditació que l'edifici està assegurat contra el risc d'incendis, durant el termini dels dotze mesos següents al certificat final d'obra.

6. Llibre d'ordres i visites, omplit degudament, i en el qual figuren les dades que identifiquen el constructor, el codi d'identificació fiscal, en cas de persones jurídiques, i el número d'identificació fiscal, en la resta de casos.

7. Relació dels habitatges venuts amb el nom dels adquirents i, si escau, declaració jurada dels habitatges que no s'han venut fins al moment de la sol·licitud de la qualificació definitiva.

8. Certificat de la Direcció Provincial d'Inspecció de Telecomunicacions, en què es faça constar la presentació del projecte tècnic corresponent que empara la infraestructura, i la del certificat o el butlletí, segons pertoque, de conformitat amb l'article 9.2 del Reial decret 279/1999, de 22 de febrer, o la normativa que el substituisca.

9. Justificant del pagament de les connexions de servei de llum, aigua i gas, quan hi haja aquesta instal·lació en els habitatges, amb l'aportació de la certificació de les companyies concessionàries que acredite que les connexions de servei esmentades estan abonades, fetes i en condicions d'ús, així com els butlletins de la connexió de servei d'energia elèctrica, aigua i gas, segellats pels serveis administratius competents en matèria d'indústria.

10. Llibre de gestió de qualitat d'obra, de conformitat amb la legislació autonòmica, juntament amb l'informe favorable de la unitat de qualitat d'edificació adscrita a la direcció general competent en aquesta matèria.

11. Si es tracta de promoció situada en programes d'actuació urbanística, l'acta de recepció de les obres o el certificat municipal que acredite que les obres d'urbanització estan acabades i rebudes per l'ajuntament corresponent.

Si no n'hi ha, s'ha d'acreditar per mitjà d'una certificació municipal que indique que les obres d'urbanització es troben en una situació suficientment avançada perquè els habitatges es puguin ocupar, i que no queden pagaments pendents que corresponguen al promotor, o que aquests pagaments pendents estan suficientment garantits, de manera que no és possible que els adquirents repercutisquen el pagament.

12. Justificant de la inscripció dels ascensors, i muntacotxes, si escau, en el Registre d'Aparells Elevadors, de la conselleria competent en matèria d'indústria.

13. Justificant de la contractació del servei de manteniment i de la posada en funcionament de la instal·lació de plaques solars.

14. En cas de promoció destinades a l'arrendament, la sol·licitud de visat dels contractes d'arrendament s'ha de formalitzar una vegada s'haja obtingut la qualificació definitiva, dins del termini de 24 mesos des de la data d'obtenció d'aquesta, i s'ha d'acompanyar amb els documents següents:

a) Contractes d'arrendament per triplicat amb les clàusules obligatòries i amb el justificant del pagament de la fiança i de la liquidació de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

b) Declaració de l'IRPF dels arrendataris.

c) Declaració responsable de l'arrendatari que indique el compliment dels requisits que s'estableixen en el pla d'habitatge a què s'acull.

d) Acreditació de l'empadronament de l'arrendatari en l'habitatge objecte del contracte.

La sol·licitud de la qualificació definitiva implica l'autorització a l'administració competent en matèria d'habitatge perquè obtinga, de l'Agència Tributària i d'altres administracions i registres públics, els informes o els certificats necessaris amb vista a la justificació dels punts requerits per a la concessió de la resolució, com el compliment de les obligacions fiscals amb l'Agència Tributària i la conselleria competent en matèria d'hisenda, i amb la Seguretat Social, així com la informació patrimonial.

Així mateix, quan dins del marc de col·laboració amb la Generalitat i l'Administració general de l'Estat, l'òrgan competent puga disposar de la informació que preveu el Reial decret 522/2006, de 28 d'abril, no serà necessari aportar aquesta documentació, quan es puguin comprovar les dades personals d'identitat i residència per mitjà del Sistema de Verificació de Dades.

Tot el que s'ha dit amb anterioritat es comunica en virtut del que disposa el Decret 165/2010, de 8 d'octubre, del Consell, pel qual s'estableixen mesures de simplificació i de reducció de càrregues administratives en els procediments gestionats per l'Administració de la Generalitat i el seu sector públic (DOCV núm. 6376, de 14/10/2010).

· SOL·LICITUD DE QUALIFICACIÓ DEFINITIVA (<https://siac-front.gva.es/siac-front/public/descarga/va/F53451>)

TAXES

No es reporten taxes.

FORMA DE PRESENTACIÓ

Presencial

- a) Als registres dels òrgans administratius als quals s'adrecen.
- 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, ajuntaments i consells insulars, als ajuntaments dels municipis als quals 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, s'ha subscrit el conveni oportú.
- c) A les oficines de Correus, de la manera que s'establisca reglamentàriament.
- d) A les representacions diplomàtiques o a les 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

1. Abans d'iniciar el tràmit telemàtic, accediu als formularis d'aquest tràmit, ompliu-los i guardeu-los en el vostre ordinador per a més tard.
2. Inicieu el tràmit telemàtic clicant en la icona superior "Tramitar amb certificat" d'aquesta mateixa pàgina, que us portarà al tràmit telemàtic general de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori.
3. Ací s'indiquen els requisits per a la tramitació telemàtica i els passos que cal seguir. Un dels passos us

permet annexar els formularis omplits i guardats prèviament, així com la resta de la documentació requerida. (Si necessiteu ajuda podeu telefonar al telèfon d'informació de la Generalitat 012 o bé enviar un correu electrònic a: generalitat_en_red@gva.es).

https://www.gva.es/va/inicio/procedimientos?id_proc=18493

ENLLAÇOS

· [Normativa] Vegeu l'Ordre de 28 de juliol de 2009.

http://www.docv.gva.es/portal/portal/2009/08/11/pdf/2009_9436.pdf

· [Normativa] Vegeu el Decret 66/2009, de 15 de maig.

http://www.docv.gva.es/portal/portal/2009/05/19/pdf/2009_5535.pdf

· [Normativa] Vegeu l'Ordre 19/2012, de 17 de setembre.

http://www.docv.gva.es/datos/2012/09/21/pdf/2012_8730.pdf

· [Normativa] Vegeu el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

<http://www.boe.es/boe/dias/2008/12/24/pdfs/A51909-51937.pdf>

TRAMITACIÓ

INFORMACIÓ DE TRAMITACIÓ

1. Els tècnics dels serveis territorials competents en matèria d'habitatge inspeccionaran les obres acabades amb l'objecte de comprovar l'adequació de l'obra executada a les condicions del projecte d'execució final presentat que siguin susceptibles d'una inspecció i que concorden amb el projecte aprovat en la qualificació provisional, les modificacions autoritzades i altres condicions fixades en la cèdula de qualificació provisional. El resultat de la inspecció es recollirà en l'informe tècnic corresponent.

Si s'hi adverteixen deficiències constructives o de qualsevol altra causa, que es puguin esmenar, que impedeixen l'atorgament de la qualificació definitiva sol·licitada, el servei territorial competent en matèria d'habitatge comunicarà al promotor el termini i les condicions necessàries perquè pugui esmenar-les i es pugui concedir aquesta qualificació definitiva.

2. El servei territorial, una vegada s'hagen esmenat les deficiències i s'haja completat correctament la documentació, i tenint en compte els informes esmentats, expedirà la cèdula de qualificació definitiva, que contindrà les dades següents:

a) El règim legal d'habitatges de protecció pública de nova construcció nova i la signatura de l'expedient, la modalitat de promoció, la identificació del promotor i del constructor, i l'emplaçament dels habitatges.

b) Règim d'ús

c) Període de durada del règim de protecció.

d) Nombre d'habitatges, superfícies útils per cada tipus i preus màxims que s'hi poden aplicar.

e) Nombre i superfície de locals comercials objecte de protecció.

f) Garatges vinculats o no vinculats als habitatges, i preus màxims.

g) Trasters vinculats o no vinculats als habitatges, i preus màxims.

h) Condicions que poden establir els plans d'habitatge i sòl.

i) Tipus de promoció, en cas de promocions especials de conformitat amb aquest reglament.

j) Les dades registrals de l'edifici en construcció, amb l'especificació del que siga necessari per a la identificació indubtable d'aquest (Registre de la Propietat, secció, volum, llibre, foli, número de finca, número d'inscripció i denominació, si escau).

k) Reserva urbanística del sòl, si escau.

l) Per mitjà d'un diligència s'ha de consignar, si escau, les especificacions que hi hagen per a l'expedient.

3. Es poden concedir qualificacions definitives parcials, abans de l'acabament de totes les obres, que incloguen un nombre determinat d'habitatges, els annexos i els locals de la promoció d'aquests, sempre que es complisquen les condicions següents:

a) Que la qualificació preveja escales o edificis complets dins d'una promoció.

b) Que, des del punt de vista tècnic, la part d'edifici qualificada es trobe en condicions de seguretat i ús adequades.

c) En la cèdula de qualificació definitiva s'ha d'indicar que es tracta d'una qualificació parcial d'un nombre determinat d'habitatges de tots els que componen l'expedient.

Els habitatges i els locals acollits a una qualificació definitiva parcial es poden lliurar una vegada s'haja concedit aquesta, sense que siga necessària la qualificació definitiva de tot l'expedient.

4. En les promocions d'habitatges protegits per a l'arrendament, el visat dels contractes és un requisit indispensable per a l'atorgament de les ajudes que puga convocar el Ministeri i la Generalitat.

ÒRGANS TRAMITACIÓ

- 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

Contra la resolució que es dicte es podrà interposar un recurs d'alçada davant de la persona titular de la Direcció General d'Habitatge, Rehabilitació i Regeneració Urbana, en el termini d'un mes, a comptar de l'endemà de la notificació d'aquesta, 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).

TERMINI MÀXIM RESOLUCIÓ

El termini per a resoldre la sol·licitud de qualificació és de tres mesos, a comptar de l'entrada en el registre d'aquesta de l'òrgan competent; quan haja transcorregut aquest termini sense que s'haja dictat i notificat la resolució, s'ha d'entendre que la sol·licitud ha sigut DESESTIMADA.

ÒRGANS RESOLUCIÓ

- SERVEI TERRITORIAL D'HABITATGE I AQUITECTURA 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

Les que s'estableixen en el títol V de la Llei 8/2004, de la Generalitat, d'habitatge, de la Comunitat Valenciana.