

Modelo propuesto a los ayuntamientos para la emisión de calificación provisional de vivienda protegida

SECRETARÍA GENERAL DE VIVIENDA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Modelo propuesto a los ayuntamientos para la emisión de calificación provisional de vivienda protegida

En virtud de las atribuciones otorgadas en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, es competencia de los municipios el otorgamiento de las calificaciones provisionales y definitivas de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.

Por otra parte, el Reglamento de Viviendas Protegidas en Andalucía aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, en su Título II artículos del 34 al 44, regula el contenido y las disposiciones relativas a las calificaciones de viviendas protegidas.

El modelo tipo de calificación provisional que se facilita a continuación tiene el objetivo de servir de guía/orientación a los ayuntamientos redactores de dicho documento, así como conseguir una mayor homogeneidad en el contenido de las calificaciones; sin perjuicio de su modificación, ampliación o utilización de los modelos propios de cada ayuntamiento. Es decir, este modelo no constituye en sí un formulario a cumplimentar.

En el presente documento se señala en color negro el contenido a incluir en el modelo de calificación del ayuntamiento y en verde, las indicaciones orientativas para su redacción.

Cuando la calificación provisional sea emitida de forma conjunta con la licencia de obras, de conformidad con lo establecido en la Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, y se publica el texto integrado con las modificaciones que se introducen en esta norma, el contenido de la calificación podrá recogerse en anexo a la licencia de obras, quedando justificada la viabilidad urbanística.



El proyecto deberá ajustarse a la normativa de aplicación en materia de vivienda protegida:

NORMATIVA
Medidas para la vivienda protegida y suelo, Ley 13/2005, de 11 de noviembre;
Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio y modificado por Decreto 1/2012, de 10 de enero y, posteriormente, por Decreto 161/2018 de 28 de agosto, y finalmente por Decreto-Ley 26/2021, de 14 de diciembre;
Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero y modificado por el Decreto 161/2018 de 28 de agosto;
Normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y por la que se agiliza los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas, Orden de 21 de julio de 2008 modificada por la Orden de 12 de febrero de 2020;
Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 aprobado por Decreto 91/2020, de 30 de junio;
y, en su caso, la Normativa Municipal de aplicación: <i>(por ej.: normas subsidiarias de planeamiento municipal)</i> .

El ayuntamiento responsable, a través de la persona y/u organismo del mismo correspondiente deberá realizar las comprobaciones correspondientes con el objetivo de verificar el cumplimiento de la normativa de aplicación a la vivienda protegida, así como la presentación de la documentación obligatoria:

COMPROBACIONES
<input type="checkbox"/> Identidad de la persona jurídica solicitante y, en su caso, representación que ostente.
<input type="checkbox"/> Titularidad del dominio de los terrenos o del derecho real sobre éstos, constatada a través del Registro de la Propiedad, y comprobado que se hallan libres de cargas y gravámenes que puedan conllevar la inviabilidad de la promoción. En el supuesto de no ser titulares, las personas solicitantes habrán aportado contrato de opción de compra a su favor o título suficiente que acredite la disponibilidad de los terrenos a construir.
<input type="checkbox"/> Aportación de documento técnico, como recoge el artículo 35 c) del Decreto-Ley 26/2021.
<input type="checkbox"/> Existencia de demanda adecuada a la promoción, comprobada en base a los datos obtenidos del Registro Público Municipal de Demandantes.
<input type="checkbox"/> En caso de personas promotoras para uso propio individual: Acreditación del cumplimiento de los requisitos que les permiten el acceso a la vivienda protegida.

Una vez constatados tanto el cumplimiento de la normativa de aplicación como la presentación de la documentación correspondiente, el ayuntamiento podrá dictar la resolución de la calificación provisional de vivienda protegida:

RESOLUCIÓN																		
<i>(Persona y/u órgano que corresponda)</i> del Excmo. Ayuntamiento de <i>(nombre del municipio (provincia))</i> , en virtud de las atribuciones otorgadas en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía <i>(u otra ley de competencias que corresponda)</i> ; visto que la solicitud ha obtenido informe favorable por parte de <i>(Servicios técnicos / servicio de planeamiento que corresponda)</i> con fecha <u> </u> / <u> </u> / <u> </u> , en cuanto a la adecuación de la promoción a la normativa técnica de diseño y al planeamiento urbanístico; así como, a las exigencias contenidas en el citado Reglamento de Viviendas Protegidas, Plan Autonómico de Vivienda y Suelo vigente y a los preceptos del resto de normativa de aplicación, RESUELVE:																		
PRIMERO. Otorgar la Calificación Provisional de Vivienda Protegida a la promoción referenciada.																		
SEGUNDO. Adjuntar ANEXO I de cuadro identificativo de viviendas y cuadro resumen de superficies de viviendas y elementos vinculados; así como, ANEXO II de precio máximo de las viviendas y sus anejos.																		
TERCERO. Determinar en cada caso las personas destinatarias de las viviendas protegidas.																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">PERSONAS DESTINATARIAS</th> </tr> <tr> <th>RÉGIMEN⁽¹⁾</th> <th>N.º VIVIENDAS</th> <th>INGRESOS MÁX. ANUALES ⁽²⁾</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/> Especial</td> <td></td> <td>2,50 IPREM</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> General</td> <td></td> <td>4 IPREM</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Precio limitado</td> <td></td> <td>5,50 IPREM</td> </tr> <tr> <td colspan="3">OTRAS LIMITACIONES⁽³⁾</td> </tr> </tbody> </table>	PERSONAS DESTINATARIAS			RÉGIMEN ⁽¹⁾	N.º VIVIENDAS	INGRESOS MÁX. ANUALES ⁽²⁾	<input type="checkbox"/> Especial		2,50 IPREM	<input type="checkbox"/> General		4 IPREM	<input type="checkbox"/> Precio limitado		5,50 IPREM	OTRAS LIMITACIONES ⁽³⁾		
PERSONAS DESTINATARIAS																		
RÉGIMEN ⁽¹⁾	N.º VIVIENDAS	INGRESOS MÁX. ANUALES ⁽²⁾																
<input type="checkbox"/> Especial		2,50 IPREM																
<input type="checkbox"/> General		4 IPREM																
<input type="checkbox"/> Precio limitado		5,50 IPREM																
OTRAS LIMITACIONES ⁽³⁾																		

- (1) En caso de que en la misma promoción existan viviendas que se acojan a distinto régimen se marcarán todos los casos.
- (2) Según art.15 del actual Plan de Vivienda Plan Vive 2020-2030: 2,50 IPREM para el caso de Régimen Especial, 4 IPREM para Régimen General y 5,50 IPREM para las viviendas protegidas de Precio Limitado.
- (3) En el caso de existir otras condiciones o limitaciones derivadas del programa de financiación, indicar en este campo.

La selección de las personas destinatarias de las viviendas se realizará respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, de conformidad con el artículo 3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y de acuerdo con los criterios y el procedimiento establecidos en los artículos 12 y 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, además de las normas complementarias que establezca el correspondiente Plan de Vivienda. La selección de las personas destinatarias se realizará mediante Registro de Demandantes, salvo que se trate de alguna de las excepciones que la regulación prevé.

CUARTO. Establecer la duración del Régimen de Protección conforme al plan de vivienda actual. Y sin perjuicio de otras limitaciones derivadas de la condición contractual establecida en la enajenación del suelo o del programa de financiación al que se acoja.

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	DURACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ⁽¹⁾	OTRO PERÍODO DE PROTECCIÓN ⁽¹⁾
<input type="checkbox"/> Especial		
<input type="checkbox"/> General		
<input type="checkbox"/> Precio limitado		

(1) Con carácter general el Plan Vive 2020-2030 establece una duración de protección de 15 años en régimen especial, 10 años en régimen general y 7 en caso de precio limitado.

(2) En caso de que el programa de financiación establezca otra duración en la protección, se señalará esta última. Por ejemplo, para el Programa de Fomento del Parque de Alquiler se establece una duración del régimen de protección de 25 años.

QUINTO. Comunicar la presente resolución de calificación provisional a la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda; así como las modificaciones de éstas y la fecha de inicio de las obras, en el plazo de un mes desde que tengan lugar, utilizando el Anexo IV incluido en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La comunicación del inicio de las obras se llevará a cabo en el **plazo máximo de un mes** desde que tengan lugar por parte del promotor ante este ayuntamiento, mediante certificación del arquitecto director, de conformidad con el art. 37 del Decreto-Ley 26/2021.

El **plazo máximo** para la obtención de **calificación definitiva es de 30 meses** desde la obtención de la calificación provisional.

El ayuntamiento deberá comunicar a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda las calificaciones provisionales y definitivas que haya otorgado, así como las modificaciones de éstas, y la fecha de inicio de las obras, en el plazo de un mes desde que tengan lugar.

En _____, a __ de _____ de 20__

(Firma electrónica)

En su caso, adjuntar Pie de recurso que corresponda según el órgano.

Tal y como señala el artículo 36 apartado 4 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, “en la resolución de calificación provisional deberán constar, como mínimo: código identificación del expediente; identificación de la persona promotora y si el uso de la vivienda es propio individual o cooperativa; régimen y uso al que se acoge la promoción; número identificativo de la vivienda; número de dormitorios y superficie útil de la vivienda; precio máximo de venta o de renta; identificación catastral de la parcela; fecha de licencia de obras; periodo de vigencia del régimen de protección; limitaciones en función de los programas de financiación. Dicha información se recogerá en forma de cuadro en un anexo:

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DE VIVIENDAS Y ELEMENTOS VINCULADOS			
Cumplimentar una fila para cada Régimen o Uso distintos.			
RÉGIMEN / USO	N.º VIVIENDAS	SUP. ÚTIL TOTAL VIVIENDAS (m ²) (2)	M ² ÚTIL TOTAL ANEJOS VINCULADOS
(2) En caso de que existan estancias comunes protegidas, se incluirá su superficie útil.			

Así mismo, en el artículo 36 apartado 3.c) del citado Reglamento se indica que “se señalarán, cuando existan, las viviendas reservadas para personas con discapacidad con movilidad reducida o para familias numerosas u otros cupos que procedan”.

CUMPLIMIENTO RESERVA MÍNIMA 4% VIVIENDAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD				
N.º VIV. RERSERVADAS:	N.º VIV. ADAPTADAS MOVILIDAD REDUCIDA (1):	TOTAL VIVIENDAS RESERVADAS:	TOTAL VIVIENDAS PROMOCIÓN:	% VIVIENDAS RESERVADAS:
Según art. 58 de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, en los proyectos de viviendas protegida, o sobre suelos destinados a vivienda protegida, promovidos o subvencionados por las Administraciones Públicas, se reservará un 4% de las viviendas de las promociones referidas a personas con discapacidad.				
(1) Dentro del cupo de viviendas reservadas a personas con discapacidad, se especificará en este campo cuántas de ellas están adaptadas a personas con movilidad reducida.				

En el artículo 36 apartado 4.f) del citado Reglamento se indica que “En los supuestos de viviendas en venta o adjudicación, se incluirá el precio máximo de las viviendas y sus anejos. Cuando se trate de viviendas en arrendamiento se señalará la forma de cálculo de la renta máxima”. Dicha información se especificará en un segundo anexo:

ANEXO II

PRECIO MÁXIMO DE LAS VIVIENDAS Y SUS ANEJOS			
PRIMERA TRANSMISIÓN - PRECIO DE REFERENCIA POR M² ÚTIL			
MÓDULO BÁSICO:	760 €/m ² útil	COEF. TERRITORIAL (1):	MÓDULO PONDERADO (2):
	COEF. RÉGIMEN (3)	PRECIO €/M ² VIVIENDAS (3)	PRECIO €/M ² ANEJOS (GARAJES, TRASTEROS)
<p>(1) Descrito según Plan de Vivienda. (2) Según actual plan de vivienda, el módulo ponderado corresponde al resultado de multiplicar el módulo básico por el coeficiente territorial. (3) En caso de que existan varios programas, regímenes o usos se incluirá una línea por cada tipo en el cuadro anterior. NOTA: Se deberá hacer constar en el caso de que existan otras limitaciones de precio derivadas del programa.</p>			

A cumplimentar sólo en caso de alquiler o de alquiler con opción a compra:

RENTA MÁXIMA DE ALQUILER		
	FÓRMULA:	PRECIO/M2:
ALQUILER INMUEBLE	4% PRECIO REFERENCIA	
ALQUILER INMUEBLE AMUEBLADO	4,5% PRECIO REFERENCIA	
ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA	5% PRECIO REFERENCIA	
OTRAS LIMITACIONES		
<p>NOTA: Se deberá hacer constar en el caso de que existan otras limitaciones de precio derivadas del programa. Por ejemplo, el Programa de Fomento del Parque en Alquiler, en el caso de actuaciones beneficiarias de determinadas ayudas o en caso de tratarse de alojamientos en suelo dotacional, establece la obligación de destinar el 50% de las viviendas a unidades familiares con un índice de ingresos inferior al 1,2 veces IPREM. Para estos casos el precio máximo de alquiler se reducirá en un 30% con respecto a lo señalado con carácter general.</p>		

A cumplimentar sólo en caso de cesión de uso:

VIVIENDAS SOBRE DERECHO A SUPERFICIE O CESIÓN EN USO		
	FÓRMULA:	PRECIO/M2:
RENTA MÁXIMA CESIÓN EN USO	0,8 PRECIO REFERENCIA x T/75,	
T = número de años que restan de uso		
NOTA: Se deberá hacer constar en el caso de que existan otras limitaciones de precio derivadas del programa.		