



Libre de procediments

## PROCEDIMENT

# TRANSMISSIÓ HABITATGE PROTECCIÓ OFICIAL

Codi: P019v2

Data: 03/02/2016

Pàgina: 1 / 7

### ÍNDEX:

1. OBJECTE
2. ABAST
3. REFERÈNCIES
4. DEFINICIONS
5. RESPONSABILITATS
6. DESENVOLUPAMENT

**Procediment aprovat pel Director de Promoció de l'Habitatge el 05/02/2016**



Agència de l'Habitatge  
de Catalunya



Llibre de procediments

## PROCEDIMENT

# TRANSMISSIÓ HABITATGE PROTECCIÓ OFICIAL

Codi: P019v2

Data: 03/02/2016

Pàgina: 2 / 7

### 1. OBJECTE

Aquest procediment té per objecte descriure els criteris d'actuació per a gestionar les sol·licituds de transmissió dels habitatges amb/de protecció oficial.

### 2. ABAST

S'inclou en l'abast d'aquest procediment totes les sol·licituds d'informació o de gestió per a la transmissió d'habitatges amb/de protecció oficial ja siguin de promoció pública com privada.

La transmissió d'HPO no inclou la cessió d'ús de l'habitatge, la més habitual de les quals és el lloguer.

Aquest procediment tampoc s'aplica a les transmissions per causa de mort, ni tampoc a les transmissions que es produeixen en procediments judicials. En aquests supòsits, la notificació és suficient per a formalitzar la transmissió.

### 3. REFERÈNCIES

Aquest procediment es desenvolupa conforme els requisits del capítol 4 punt 4.4 del Manual del Sistema Integrat de Gestió, i els requisits especificats a la normativa vigent de referència ISO 9001.

Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i Decret 157/2010, de 2 de novembre, de reestructuració de la Secretaria d'Habitatge, creació de l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana i aprovació dels Estatuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Normes en virtut de les quals s'ha procedit a la qualificació de la protecció oficial de promoció pública o privada:

- Reglament d'Habitatges de Renda Limitada de 24 de juny de 1955
- Reglament d'Habitatges de Protecció Oficial de 24 de juliol de 1968
- Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre i el seu desenvolupament Reial decret 3148/78, de 10 de novembre

Normes en virtut dels quals s'ha procedit a la qualificació de la protecció oficial només de promoció privada:

- Decret 201/1998, de 30 de juliol, i la seva modificació Decret 72/2001
- Decret 157/2002, d'11 de juny
- Decret 454/2004, de 14 de desembre
- Decret 244/2005, de 8 de novembre
- Decret 152/2008, de 29 de juliol
- Decret 13/2010, de 2 de febrer





Llibre de procediments

## PROCEDIMENT

# TRANSMISSIÓ HABITATGE PROTECCIÓ OFICIAL

Codi: P019v2

Data: 03/02/2016

Pàgina: 3 / 7

- Decret 75/2014, de 27 de maig

Reial Decret 727/1993, de 14 de maig, pel qual es regulen els preus de venda, en segones i posteriors transmissions, dels habitatges acollits als diferents règims de protecció oficial de promoció privada, així com les rendes dels esmentats habitatges i llur revisió.

Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

## 4. DEFINICIONS

Habitatge protecció oficial (HPO): És l'habitatge que complint els requisits establerts i a sol·licitud de la promoció ha estat qualificat com a tal per l'Administració competent en matèria d'habitatge, i en conseqüència és subjecte a restriccions, entre d'altres d'ús i transmissió.

HPO de Promoció pública: HPO on el promotor és sempre un organisme públic (INCASOL, Ajuntaments...) i la seva promoció i adquisició es finança amb pressupost públic.

HPO de Promoció privada: HPO de promotor públic o privat on la promoció i adquisició es va finançar amb els ajuts establerts en els diferents plans d'habitatge.

Incloues en l'Índex General de definicions.

## 5. RESPONSABILITATS

### DIRECTOR DE PROMOCIÓ DE L'HABITATGE

És la seva responsabilitat el vetllar pel correcte compliment d'aquest procediment.

### ÀREA D'ADMINISTRACIÓ I CONTRACTACIÓ PATRIMONIAL

És la seva responsabilitat gestionar els drets de tanteig i retracte a favor de l'INCASÒL.

### EQUIP DE SUPORT EN MATERIA D'URBANISME

És la seva responsabilitat gestionar les autoritzacions de transmissió d'un HPO, dels drets de tanteig o d'opció de compra i retracte a favor de la Generalitat i del visat dels contractes.

### SERVEI D'INFORMACIÓ, REGISTRE I ATENCIÓ CIUTADANA (SIRAC)

És la seva responsabilitat donar resposta a les sol·licituds d'informació i derivar a la unitat competent les autoritzacions de transmissió d'un HPO, les de dret de tanteig i les d'opció de compra.

### SERVEIS TERRITORIALS D'HABITATGE (STH)

És la seva responsabilitat el correcte compliment d'aquest procediment d'acord amb la seva estructura organitzativa.

Altres responsabilitats queden descrites en el desenvolupament d'aquest procediment.





## 6. DESENVOLUPAMENT

### 6.1. Sol·licitud informació

La sol·licitud d'informació s'origina per la rebuda d'un escrit o quan el sol·licitant s'adreça a algun dels punts d'atenció ciutadana de l'Agència. Inicialment, el SIRAC o el STH comprova si es tracta d'un HPO i si la protecció oficial està vigent. En el cas de no ser-ho o no estar vigent, s'informa al sol·licitant presencialment o per escrit, segons correspongui, que no cal fer cap tràmit.

Les característiques de les diferents qualificacions es detallen al document GI02 "Guia de l'informador: Protecció oficial".

Si es tracta d'HPO vigent, el SIRAC o el STH elabora la resposta escrita tenint en compte la vigència de la protecció, les condicions del tipus de promoció i protecció aplicables en cada cas. En el cas de consulta presencial, es demana al sol·licitant que empleni el formulari RE-711 "Sol·licitud d'informació sobre un habitatge protegit".

L'actuació de l'Agència en la consulta per saber si la protecció oficial és vigent i en la resposta a sol·licitud d'informació sobre un habitatge protegit (RE-711) es fa d'acord amb el procediment P024 "Atenció ciutadana".

Pel que fa a la tramitació que han de fer els propietaris dels habitatges per transmetre'ls, es distingeixen les següents condicions, que es fan constar en l'escrit de resposta:

#### **6.1.1. Promoció privada <10 anys de la primera compravenda** (INCASÒL, Ajuntament o promotor privat):

S'informa del preu màxim de venda i de les condicions que ha de reunir el comprador.

Si el titular vol vendre:

- Ha de demanar autorització de venda. Ha de presentar el formulari RE-791 "Sol·licitud d'autorització transmissió HPO".
- Ha de gestionar el retorn dels ajuts més els interessos (en alguns s'autoritza el retorn amb posterioritat a la compravenda).
- Una vegada feta la transmissió ha de tramitar el visat del contracte (RE-792 o RE-793) abans d'elevat a públic el contracte.

#### **6.1.2. Promoció privada >10 anys de la primera compravenda** (INCASÒL, Ajuntament o promotor privat):

S'informa del preu màxim de venda i de les condicions que ha de reunir el comprador i s'indiquen les clàusules que són d'inclusió obligatòria en el contracte de compravenda.

Si el titular vol vendre:

- No cal demanar autorització de venda.
- Només cal demanar l'opció de compra per als habitatges protegits en virtut del Decret 244/2005 o posterior, mitjançant la notificació a l'Agència de la decisió de transmetre l'habitatge (RE-742).
- Una vegada feta la transmissió ha de tramitar el visat del contracte (RE-792, RE-793 o RE-804).

#### **6.1.3. Promoció pública <5 anys de la transmissió:**

S'informa que no es pot vendre fins passats els 5 anys.





Libre de procediments

## PROCEDIMENT

### TRANSMISSIÓ HABITATGE PROTECCIÓ OFICIAL

Codi: P019v2

Data: 03/02/2016

Pàgina: 5 / 7

#### **6.1.4. Promoció pública >5 anys de la transmissió:**

S'informa del preu màxim de venda i de les condicions que ha de reunir el comprador.

Si el titular vol vendre:

- L'habitatge ha d'estar amortitzat, cas de no estar-ho ha de sol·licitar a l'Agència l'abonaré corresponent i fer-ne la liquidació.
- Ha de comunicar la decisió de vendre a l'entitat que tingui el dret de tanteig i retracte. En el cas que en l'escriptura es faci esment a l'Administració, la Generalitat o l'INCASÒL, l'interessat ha de presentar el formulari RE-742 "Dret de tanteig i retracte".
- Una vegada feta la transmissió ha de tramitar el visat del contracte (RE-792, RE-793 o RE-804), i si l'habitatge es promogut per l'INCASOL ha de portar l'escriptura a l'Agència per fer el canvi de titularitat a la base de dades.

#### **6.2. Autorització de venda**

Aquest tràmit s'inicia amb la presentació del formulari RE-791 "Sol·licitud d'autorització transmissió HPO" que inclou també la notificació de la voluntat de transmetre l'habitatge per tal que l'Agència pugui tramitar l'exercici del dret de tanteig, o opció de compra, a favor de l'Administració.

La codificació dels expedients d'autorització de transmissió és AV-NNNN-AA: (AV= Identificador del tipus d'expedient, N= Número d'ordre correlatiu i AA= dos darrers dígits de l'any).

El formulari amb la documentació corresponent es deriva a l'equip de Suport en Matèria d'Urbanisme o al personal del servei territorial d'habitatge per determinar si s'autoritza la venda. Si existeix dret d'opció de compra s'actua d'acord amb el procediment P077 "Tanteig/Dret d'Opció i Retracte".

Al llarg d'aquesta tramitació l'Agència requereix a la persona sol·licitant, sempre que hagi gaudit d'ajuts a l'adquisició (primera adquisició o segona adquisició amb subrogació del crèdit convingut), que es posi en contacte amb el Ministeri de Foment per tal de retornar els ajuts gaudits en la compra de l'habitatge més els interessos que s'han generat RE-819 "Requeriment per al retorn d'ajuts gaudits".

L'autorització, RE-820 "Resolució d'autorització transmissió" no es concedeix fins que no s'aporta el justificant del pagament dels ajuts, llevat dels supòsits en què els titulars de l'habitatge justifiquin degudament la impossibilitat de retornar els ajuts abans de la transmissió de l'habitatge. En aquests casos l'Agència emet l'autorització (RE-820) condicionada a retornar els ajuts entre el moment del contracte privat de compravenda i el del seu preceptiu visat. D'acord amb l'establert amb la Instrucció de direcció DPH 1/2015, es considera la impossibilitat prèvia de retorn d'ajuts quan llur import i el capital pendent d'amortització del préstec hipotecari per a l'adquisició de l'habitatge supera el 30% dels ingressos anuals de les unitats de convivència.

#### **6.3. Dret de tanteig i opció de compra**

Aquest tràmit s'inicia amb la presentació del formulari RE-742 "Dret de tanteig i retracte".



Agència de l'Habitatge  
de Catalunya



En el cas que estigui vigent el dret de tanteig abans d'autoritzar la venda s'ha de consultar si s'exercirà o no. El dret pot ser a favor de diferents organismes (INCASÒL, Generalitat de Catalunya o altres Administracions). L'Agència intervé només quan es fa esment a INCASÒL, la Generalitat o l'Administració en general, però no quan és a favor d'altres organismes com ara el Patronat Municipal de l'Habitatge.

En el cas que el dret sigui a favor de l'INCASOL s'obre a l'Habitatge l'expedient CON033 informant de les dades referents al tanteig i es deriva a l'Àrea d'Administració i Contractació Patrimonial o a l'encarregat de gestionar-ho al STH. Si el dret és a favor de la Generalitat o altra administració es deriva a la l'equip de Suport en Matèria d'Urbanisme o a l'encarregat de gestionar-ho al STH. No disposem d'una codificació específica i es fa com les autoritzacions de transmissió.

L'actuació està recollida al procediment P077 "Tanteig/Dret d'Opció i Retracte".

Si no s'exerceix el dret, s'informa al sol·licitant que pot transmetre l'habitatge i les condicions per fer-ho. En cas contrari es gestiona l'exercici del dret per a retornar l'habitatge a l'administració corresponent.

#### **6.4. Visat del contracte**

En tota transmissió d'HPO, sigui quin sigui el moment i règim de la qualificació, l'Agència ha de visar el contracte de transmissió. Per a sol·licitar el visat del contracte s'ha d'emplenar i signar el formulari RE-792 "Sol·licitud visat contracte compravenda HPO".

La codificació dels expedients de visat de contracte és XHP-NNNNN-AA per primeres transmissions i XHU-NNNNN-AA per visats d'habitatges usats o segones i posteriors transmissions (X= Identificació de la demarcació, HP i HU= Identificadors del tipus d'expedient, N= Número d'ordre correlatiu i AA= dos darrers dígitos de l'any).

Al visat l'Agència comprova que els contractes de transmissió o cessió d'ús s'ajusten a la legalitat: que els adquirents o els ocupants compleixen els requisits generals d'accés, especialment la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial cas que sigui obligatòria; que contenen les clàusules d'inserció obligatòria; que estableixen la durada i la modalitat de la qualificació, i que el preu de venda, renda o cànon s'ajusta a les normes aplicables.

En el supòsit que s'hagi autoritzat la transmissió condicionada al retorn dels ajuts, caldrà comprovar que s'ha fet efectiu el retorn dels ajuts abans de emetre la resolució de visat.

En el supòsit d'habitatges amb dret de tanteig o opció de compra a favor de l'Agència i en els que la compravenda no s'hagi realitzat d'acord amb l'autorització de venda o la notificació de venda, l'Agència pot fer valer el seu dret de retracte.

En la resolució, RE-821 "Resolució de visat", s'informa que el contracte s'ha d'eleva a escriptura pública dins un termini de tres mesos.

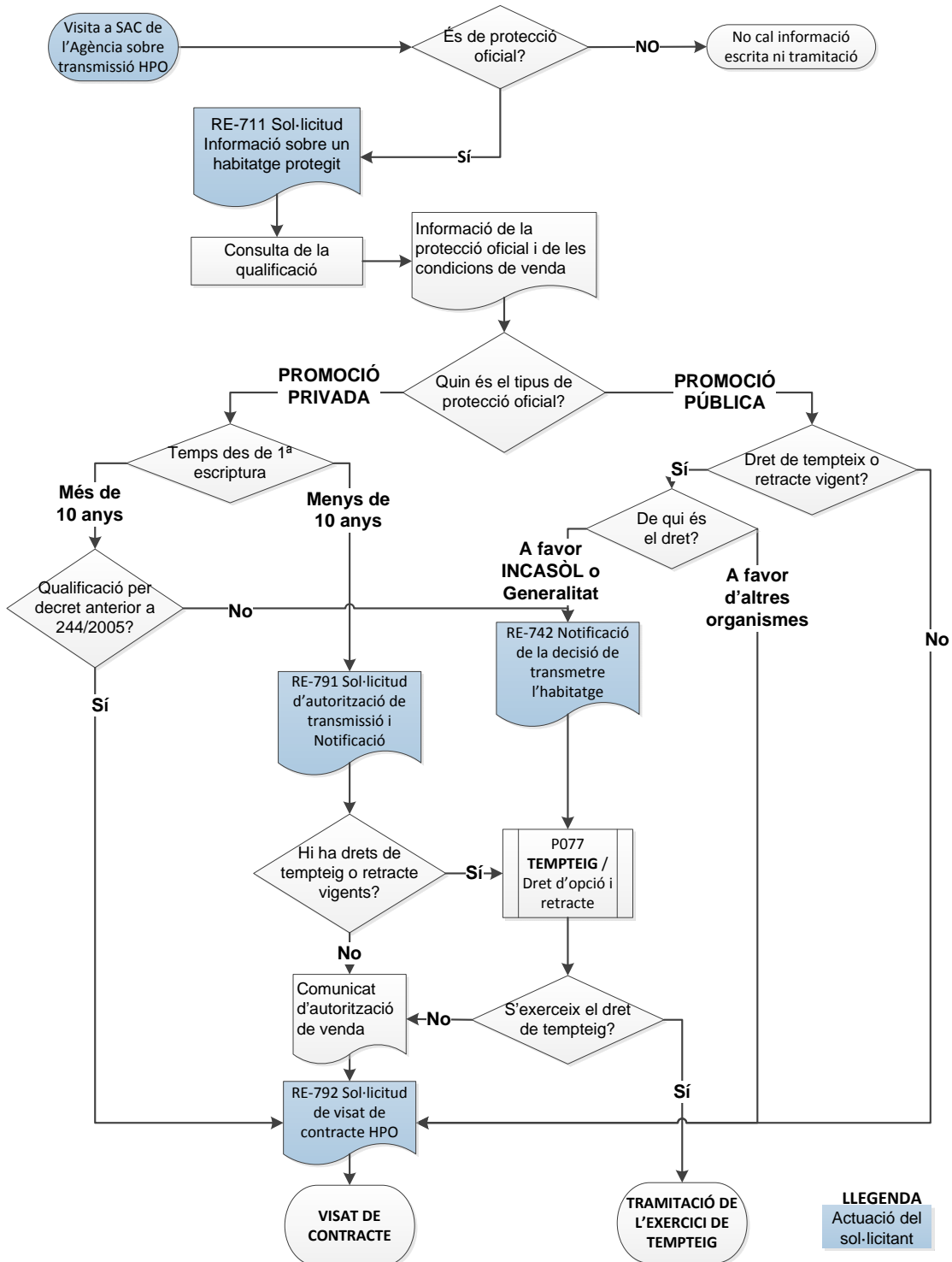
En el cas d'habitatges que estiguin a la base de dades de l'Habitatge (bàsicament habitatges de promoció pública o habitatges de promoció privada promoguts per l'INCASÒL), en la resolució del visat s'informa de l'obligació de presentar a l'Agència les noves escriptures un cop feta la inscripció en el registre de la propietat.





# PROCEDIMENT TRANSMISSIÓ HABITATGE PROTECCIÓ OFICIAL

## Diagrama de flux



**LLEGENDA**  
Actuació del sol·licitant

