



PROTOCOLO PARA LA CALIFICACIÓN DE
VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA



ÍNDICE



PROTOCOLO PARA LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA



- **PRÓLOGOS**

- **PROTOCOLO PARA LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA**

- **DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

ANEXOS DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

- **IMPRESOS**



PRÓLOGOS

PROTOCOLO PARA LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA



PROLOGO 1

LA vivienda protegida es un instrumento fundamental en toda política de vivienda comprometida con el objetivo de garantizar un derecho reconocido por la Constitución Española.

La experiencia de la última década nos ha enseñado que es necesaria la actuación pública porque el funcionamiento del mercado sin ningún tipo de contrapeso excluye a parcelas importantes de la población al acceso a la vivienda. Y dentro de todas esas actuaciones de las administraciones, el impulso a la vivienda protegida es uno de los mayores frenos a la especulación.

Existe también relación entre la construcción de vivienda protegida y el nivel de precios del mercado inmobiliario. Cuanta más vivienda protegida hay, más bajo es el precio de mercado.

En Castilla-La Mancha siempre hemos tenido claro ese efecto del fomento público de la vivienda. La Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU) incluyó la obligación de destinar el 100 por cien de los suelos públicos a la construcción de viviendas protegidas o de dotaciones sociales y reservar al menos el 50 por cien de los suelos privados a la promoción de inmuebles protegidos o equipamientos públicos, en municipios de más de 10.000 habitantes.

Además, el fomento de viviendas protegidas ocupa un lugar destacado entre los objetivos del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, firmado por el Presidente Barreda con los principales interlocutores sociales y económicos de la región.

En nuestros proyectos siempre buscamos la máxima colaboración de asociaciones y colectivos relacionados, porque la coordinación y unión de esfuerzos ayuda a conseguir una gestión más eficaz.

Por esta razón, es destacable el acuerdo alcanzado en Ciudad Real entre la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, la Asociación Provincial de Empresarios de la Construcción, el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos y el Colegio Oficial de Arquitectos para llevar a cabo una labor de colaboración y cooperación en materia de vivienda protegida.

Estoy seguro de que esta iniciativa conjunta resultará de gran utilidad y servirá para agilizar los proyectos de vivienda protegida. Y los más beneficiados serán los ciudadanos.

Julián Sánchez Pingarrón
Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda

P ROLOGO 2

LA COOPERACIÓN ES LA CONVICCIÓN PLENA DE QUE NADIE PUEDE LLEGAR A LA META SI NO LLEGAN TODOS

La vivienda protegida es, en la actualidad, una prioridad absoluta en el marco de las políticas de todas las administraciones públicas y un importante segmento de actividad para todos aquellos agentes que intervienen en el proceso de edificación residencial. Por ello, las tres organizaciones representativas de dichos agentes en Ciudad Real (empresarios, arquitectos y arquitectos técnicos), con la colaboración de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, estimamos que había llegado el momento de plasmar, negro sobre blanco, todo el procedimiento que, a nivel técnico y administrativo, culminaba con la calificación de viviendas protegidas.

La idea era cooperar desde todos los ámbitos para conseguir, con el aporte y trabajo de todos, un protocolo o manual que sirviera como guía para todos aquellos interesados en el procedimiento de calificación de viviendas protegidas. Guía para conocer, por ejemplo, qué documentos, plazos o requisitos se deben cumplir, de forma que estemos ante un procedimiento reglado, transparente y de fácil comprensión para todos, ya sean técnicos, empresarios o personal de la administración encargado de su tramitación.

Se abre por tanto una vía de colaboración que debe tener su continuidad en el futuro, pues no estamos ante un documento inerte, sino ante un método de trabajo continuado, ante un instrumento que deberá actualizarse periódicamente con la labor y ayuda de todos. Éste es el objetivo y en él seguiremos trabajando.

Mariano León Egido
Presidente
Asociación Provincial de
Empresarios de la Construcción
de Ciudad Real (APEC)

Clara Anguita Hurtado de Mendoza
Presidenta
Colegio Oficial de Aparejadores y
Arquitectos Técnicos
de Ciudad Real

Federico Pérez Parada
Presidente
Colegio Oficial de
Arquitectos
de Ciudad Real



PROTOCOLO

PROTOCOLO PARA LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA





● **OBTENCIÓN DE LA DECLARACIÓN O CALIFICACIÓN PROVISIONAL**

- 1.- Solicitud de la declaración o Calificación Provisional
- 2.- Certificado del Registro de la Propiedad
- 3.- Certificado Expedido por el Ayuntamiento
- 4.- Licencia de Obras o Cédula Urbanística
- 5.- Proyecto Básico
- 6.- Compromiso de cumplir con requisitos
- 7.- Identificación del Solicitante
- 8.- Promoción de Uso Propio
- 9.- Fichas recogidas en el Decreto 65/2007 modificado por el Decreto 109/2008.

● **CONCESIÓN DE LA DECLARACIÓN O CALIFICACIÓN PROVISIONAL**

● **EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

● **VISADO DE LOS CONTRATOS**

● **OBTENCIÓN DE LA DECLARACIÓN O CALIFICACIÓN DEFINITIVA**

- 1.- Solicitud de la Declaración o Calificación Definitiva
- 2.- Licencia Municipal de Obras
- 3.- Proyecto de Ejecución Final y Libro del Edificio
- 4.- Certificado del Registro de la Propiedad
- 5.- Licencia de Primera Ocupación
- 6.- Certificados del Arquitecto Director de las Obras
- 7.- Declaración Jurada por el Promotor
- 8.- Justificación de cumplir requisitos
- 9.- Fotografías del Edificio Construido
- 10.- Planos del Edificio
- 11.- Promoción de Uso Propio

● **CONCESIÓN DE LA DECLARACIÓN O CALIFICACIÓN DEFINITIVA**

● **ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA**

● **ENTREGA Y OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS**

● **MARCO JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN OFICIAL**



La Declaración o Calificación Provisional tendrá la consideración de trámite inicial y se obtendrá a solicitud del promotor y de forma previa a la venta, adjudicación o arrendamiento de las viviendas con protección oficial incluidas en la promoción.

En un mismo procedimiento de Declaración o Calificación podrán incluirse varias clases y tipos de Viviendas con Protección Pública de las definidas en el artículo 8 del Decreto 38/2006, así como la nueva tipología de viviendas con protección pública introducidas por el Decreto 109/2008 de 27 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla la Mancha, debiendo identificar indubitadamente los diferentes tipos de viviendas con protección pública, tanto en la calificación como en la declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad. (Art. 12.3 del Decreto 38/2006).

Cuando la promoción se vaya a efectuar por fases, cada fase será objeto de una Declaración o Calificación Provisional.

Los documentos que ha de presentar el promotor de Viviendas con Protección Oficial para solicitar la Declaración o Calificación Provisional, son los que a continuación se detallan:

● 1.- Solicitud de Declaración o Calificación Provisional

Es el trámite inicial para la obtención de la declaración o calificación provisional.

Los impresos de solicitud de declaración o calificación provisional deberán ser presentados ante la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda mediante modelo oficial y por duplicado.

● 2.- Certificado del Registro de la Propiedad

Certificado de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que pueda representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto (Art. 10.1 Decreto 3/2004), también llamado Certificado de Dominio y Cargas.

A la hora de solicitar este Certificado deberán acompañar los datos registrales de la finca (datos que aparecen en la Escritura del solar) y rellenar un impreso en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que el solicitante no sea el propietario de los terrenos acompañará contrato de compraventa o adjudicación del solar y Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del terreno.

● 3.- Certificado Expedido por el Ayuntamiento (Art. 16.b Real Decreto 3148/1978)

Certificado expedido por el Ayuntamiento especificando la calificación urbanística del terreno, servicios de que está dotado y de la exigencia o no de la construcción de garajes previstos en las Ordenanzas.

Tomando como referencia algunos Ayuntamientos de la provincia, habrá que solicitarlo mediante impreso oficial del Ayuntamiento, adjuntando el Plano de Situación del Solar.

● 4.- Licencia de Obras o Cédula Urbanística

Si acompaña el certificado anterior, estos documentos pueden ser fotocopias, si no es así, deben ser originales.

Se deberá presentar la Licencia de Obras, en caso de no tenerla se podrá presentar la cédula urbanística y la solicitud de dicha licencia de obras (Art. 16.b Real Decreto 3148/1978).

Para la solicitud de la Licencia de Obras, en el caso del Ayuntamiento de Ciudad Real, hay que aportar:

- Solicitud por duplicado.



- Proyecto básico y/o ejecución visado por el Colegio de Arquitectos. Un ejemplar en papel y el otro en CD.
- Hojas de dirección de obra visadas por el Arquitecto y por el Aparejador.
- Hoja de estadísticas (tríptico relleno).
- Abono de la Tasa por Expedición de Documentos Administrativos.

● **5.- Proyecto Básico.-**
(Art. 79.f Decreto 2114/1968)

Habrá que presentar dos ejemplares originales del Proyecto Básico o de Ejecución redactado por el Arquitecto y visado por el Colegio Oficial, ajustado a la normativa de Diseño y calidad de las Viviendas con Protección Pública (Decreto 65/2007 modificado por el Decreto 109/2008) y cumplirá la normativa en materia de accesibilidad (Decreto 158/1997).

Es recomendable que se acompañe un CD con los planos de plantas acotados, alzados y secciones en formato dwg, con esta medida se agilizará la revisión del proyecto y la obtención de la Declaración o Calificación Provisional.

Se formularán el presupuesto de ejecución material y el presupuesto general, ambos por separado para la edificación, las instalaciones especiales y las obras de urbanización, y el presupuesto protegible (Art. 5.h Decreto 2114/1968).

Si durante la ejecución de las promociones de Viviendas de Precio Tasado hubiera que introducir modificaciones que afecten a la superficie útil o al precio máximo de venta, deberá obtenerse la aprobación de la modificación por parte de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda. Para el resto de promociones de Viviendas con Protección Pública deberá además obtenerse la aprobación de cualquier otra alteración sustancial del Proyecto. La Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda resolverá en el plazo máximo de 3 meses desde la entrada de la solicitud, quedando condicionada la aprobación a la obtención y presentación en dicha Delegación la licencia de obras municipal correspondiente a la modificación solicitada (Art. 11 Decreto 3/2004).

En las promociones de VPT en lugar de dicho proyecto se presentará certificado expedido por el redactor del proyecto objeto de licencia, en el que se especifiquen los metros cuadrados útiles de las viviendas y de sus anejos, en su caso, así como el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad, identificándose las viviendas y plazas de garaje destinados a satisfacer la demanda del colectivo de personas con movilidad reducida permanente, conforme a lo establecido en el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre. (Art. 10.e Decreto 3/2004).

Los proyectos adjuntarán una declaración expresa sobre el cumplimiento de las Normas de Diseño de VPP, acompañada de una tabla de superficies. Deberá presentarse una ficha para el conjunto de la promoción, una ficha por cada edificio, y una ficha

por cada vivienda, suscritas por el director de obra y el promotor. (Art. 11.1 Decreto 65/2007).

- **6.- Compromiso** de cumplir con los requisitos establecidos en el Decreto 3/2004, y en el Decreto 109/2008 de 27 de julio, así como en la normativa específica para cada clase de vivienda.

● **7.- Identificación del Solicitante.-**

Se deberá acreditar la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente. Para ello se aportará:

- Promotor particular: fotocopia del DNI.
- Persona Jurídica: escritura de constitución de la sociedad inscrita en el Registro Mercantil, poder del representante y su DNI.
- Si la propiedad del solar es proindivisa o de una sociedad de gananciales: DNI de los copropietarios o de los cónyuges, respectivamente.

● **8.- Promoción de Uso Propio.-**

Declaración jurada suscrita por el promotor que así lo acredite.

● **9.- Fichas recogidas en el Decreto 65/2007, modificado por el Decreto 109/2008 (Disposición derogatoria tercera). .-**

Por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las Viviendas con Protección Pública en Castilla La Mancha.



- 1.- Si se observara la falta de algún documento de los que han de presentarse para solicitar la Declaración o Calificación Provisional, se requerirá al promotor para que lo aporte en el plazo de diez días, en los términos y bajo los apercibimientos establecidos en el artículo 71 de la Ley 30/1992 (Art. 80 Decreto 2114/1968).
- 2.- El transcurso del plazo de 3 meses desde la presentación de la solicitud, sin que se haya notificado la resolución expresa, habilitará a entender otorgada la declaración o calificación provisional, en los términos establecidos en la Ley 30/1992. (Art. 10.5 Decreto 3/2004)
- 3.- La denegación de la Declaración o Calificación Provisional será motivada y susceptible de Recurso de Alzada (Art.81 Decreto 2114/1968).
- 4.- Con la resolución de la Declaración o Calificación Provisional se asignará un número de expediente único a cada vivienda y a sus anejos vinculados, así como a cada garaje, trastero, local y cualquier otra dependencia no vinculada a vivienda y susceptible de constituir una unidad registral, así como otros extremos detallados en el Art. 10.2 decreto 3/2004.

Una vez concedida la Declaración o Calificación Provisional por parte de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda:

a) Junto con la Declaración o Calificación Provisional, la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda entregará al promotor :

- Copia del Proyecto Básico sellado.
- Modelo de Inicio de Obra.
- Modelo de Final de Obra.

b) El promotor podrá solicitar para su concesión los Préstamos Cualificados de Viviendas con Protección Oficial de nueva construcción (Art. 44 Real Decreto 801/2005 modificado su punto b por el RD 14/2008).

c) El promotor en las viviendas de Iniciativa Pública Regional de promoción concertada, y de promoción

convenida cuando se acuda a la promoción concertada, podrá obtener las ayudas a que se refiere el Art. 30 del Decreto 38/2006.

d) El promotor deberá solicitar Autorización de Cantidades Entregadas a Cuenta a la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, debiéndose cumplir las siguientes condiciones (Art. 30 Decreto 3/2004 y Art. 107 del Decreto 38/2006 y artículo 24 Decreto 109/2008):

- Contrato de seguro conforme a lo establecido en la disposición adicional 1ª de la Ley de Ordenación de la Edificación 38/1999.
- Que el número de los adquirentes no sea superior que el de las viviendas calificadas provisionalmente.
- Que las cantidades anticipadas se apliquen únicamente a la construcción de las viviendas, siendo ingresadas con distinción de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor.
- Que en los contratos que otorguen para formalizar las entregas a cuenta se haga constar la cuantía de las mismas, plazos en que han de ser satisfechas, cuenta especial de la entidad bancaria en que ha de verificarse el ingreso y la garantía que haya sido constituida por el promotor.

A la hora de solicitar dicha Autorización, deberá entregar escrito haciendo constar el importe total de las cantidades que pretenda obtener por este concepto (Art. 114 Decreto 2114/1968), acompañando a dicha solicitud:

- Aval bancario suficiente o contrato de seguro que garantice la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes.
- Certificado del Banco en el cuál se haya abierto la cuenta a tal efecto.
- Declaración jurada, suscrita por el promotor, de que no se van a percibir más cantidades que las que autorice la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, con firma legalizada por Notario.
- Certificado emitido por la entidad bancaria aprobando la concesión del préstamo convenido.



Las obras deberán iniciarse por el promotor, dentro del plazo máximo de 2 meses, a contar desde la fecha de concesión de la licencia municipal de obras, salvo cuando la notificación de la Declaración o Calificación Provisional fuese posterior a dicha fecha, el plazo se computará a partir de la notificación de la Declaración o Calificación (Art. 93 Decreto 2114/1968).

- El promotor deberá tener a disposición de los adquirentes de las viviendas la documentación establecida en el Real Decreto 515/1989.
- El promotor pondrá en conocimiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda el comienzo de las obras dentro de los 15 días a la fecha en que se produzcan, mediante Certificación extendida a tal efecto por el facultativo director de las obras acompañado del Modelo oficial de Inicio de Obras. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases se comunicará en el mismo plazo para cada una de ellas (Art.12.2 Decreto 3/2004 modificado por Decreto 38/2006 en su disposición adicional tercera).
- La Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda tramitará la caducidad del procedimiento de la Declaración o Calificación cuando transcurridos diez días hábiles después del vencimiento del plazo para iniciar las obras, el promotor no hubiera acreditado ante dicha Delegación, mediante certificación del arquitecto director de las obras, la fecha de iniciación de las mismas. (Art. 12.4 Decreto 3/2004 modificado por Decreto 38/2006 disposición adicional tercera).
- El promotor de Viviendas con Protección Oficial dispondrá de un plazo de 30 meses a partir de la obtención de la Declaración o Calificación Provisional para presentar la solicitud de Calificación Definitiva. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, la primera de ellas gozará del plazo indicado, mientras que en las demás fases el plazo será de 24 meses desde la iniciación de cada una de ellas (Art.12.1 Decreto 3/2004 modificado por Decreto 38/2006 disposición adicional tercera).
- Con carácter excepcional la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda podrá prorrogar los plazos para presentar la solicitud de Declaración o Calificación Definitiva, a instancia del promotor, mediando causa justificada y sólo hasta un máximo de la tercera parte del plazo establecido (Art. 12.1 Decreto 3/2004 modificado por Decreto 38/2006 disposición adicional tercera).
- Terminadas las obras, el promotor dispondrá de un plazo de 15 días desde su finalización para ponerlo en conocimiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, mediante Certificación extendida al efecto del facultativo director de las obras acompañado del Modelo oficial de Final de Obras. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases se comunicará en el mismo plazo para cada una de ellas (Art.12.2 Decreto 3/2004 modificado por Decreto 38/2006 disposición adicional tercera).



Será requisito necesario para poder acceder a las viviendas con protección pública, que el adquirente esté inscrito en el Registro de Demandantes de Viviendas con protección pública (Orden de 13-04-2007 de la Consejería de Ordenación Territorial y Vivienda, por la que se establece el procedimiento para la inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública y se dispone la relación de documentos que se acompañarán a la solicitud de inscripción), salvo los promotores de vivienda con protección pública de nueva construcción para uso propio, así como para el caso de que la promotora instase a la Delegación Provincial la adjudicación de viviendas con protección pública y existiesen viviendas vacantes (novedad introducida por el Decreto 109/2008)..

Una vez concedida la Declaración o Calificación Provisional y antes de solicitar la Declaración o Calificación Definitiva, el promotor podrá suscribir los contratos de compraventa de Viviendas con Protección Oficial con los adquirentes de las mismas, para su posterior Visado por parte de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Los documentos necesarios para el Visado de los contratos de VPO son:

- **1.- Solicitud de Visado de Contrato firmada y sellada por el promotor por duplicado.**
- **2.- Contrato de compraventa de VPO por triplicado, debiendo figurar (art. 22 Decreto 3/2004):**
 - Referencia del expediente de calificación y/o declaración de la vivienda.
 - Fecha de calificación y/o declaración provisional, o definitiva en su caso.
 - Precio máximo de venta o de renta, en su caso.
 - Obligación de que las viviendas habrán de destinarse a residencia habitual y permanente del titular.
 - Plazo durante el que esté vigente la limitación - a la facultad de disponer (contenidas en el art. 27 del Decreto 38/2006).
 - Derechos de tanteo y retracto.
 - En caso de ser propietario de otra vivienda, conforme a lo establecido en el art. 18.a, el compromiso de venta de la misma antes de presentar la solicitud de visado de control.
 - Cualesquiera otras cláusulas, que mediante Orden, establezca la Consejería de Ordenación y territorio y Vivienda, en el ámbito de sus competencias.
 - Deben de ser firmados todos los ejemplares en
- **3.- Fotocopia del DNI de los adquirentes de la vivienda.**
 - todas sus hojas por ambas partes contratantes.
 - Cláusulas establecidas en normativa específica de viviendas con protección pública.
- **4.- Acreditación de la composición familiar de los adquirentes, aportando copia del Libro de Familia.**
- **5.- Acreditación de los ingresos de la unidad familiar de los adquirentes de acuerdo con la Disposición Transitoria primera, punto 2, del Decreto 109/2008. Cuando se trate de promociones individuales para uso propio deberá hacerse en la fecha de presentación de la solicitud de declaración o calificación provisional (art. 20 Decreto 3/2004). Se acreditarán según el caso de la siguiente manera:**
 - Fotocopia compulsada completa de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Certificado expedido por la Delegación de Hacienda de la Base Imponible de dicha declaración correspondiente al periodo impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación vencido) a la solicitud de financiación cualificada.



- En el supuesto de NO haber presentado Declaración de la Renta por NO estar obligado a ello, deberá aportar Certificado expedido por la Delegación de Hacienda que acredite que NO CONSTA su presentación y que refleje los datos fiscales de que dispone la misma, en relación con ese sujeto debiéndose expresar sus rendimientos íntegros de trabajo y de actividades económicas.
- En el supuesto de NO haber presentado la Declaración de la Renta por NO estar obligado a ello, pero sí haber solicitado devolución, deberá aportar la documentación completa remita por la Agencia Tributaria con la denominación de "Notificación de los cálculos efectuados en relación con la solicitud de devolución presentada..."

En los DOS últimos casos, deberá presentar su declaración responsable relativa a la base imponible general y del ahorro de la base imponible regulada en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998 de 9 de diciembre, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

- 6.- Certificado de Titularidad Catastral de los adquirentes.
- 7.- Declaración jurada de no disponer de otra vivienda.
- 8.- Declaración de compromiso a destinar la vivienda a residencia permanente.

Se deberán presentar Autorización firmada por los adquirentes para que la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda pueda recabar sus datos en la AEAT, siempre y cuando no se aporten alguno de los siguientes certificados:

- **Certificado de Base Imponible expedido por la Delegación de Hacienda.**
- **Certificado de Titularidad Catastral de los adquirentes.**
- **Certificado de ingresos expedido por la Delegación de Hacienda.**

En caso del que el adquirentes desee solicitar ayudas para la adquisición de Viviendas con Protección Oficial, habrá que adjuntar la Solicitud de Ayudas firmada por los adquirentes y por duplicado, en el plazo de 6 meses desde la fecha del contrato.

El promotor de Viviendas con Protección Oficial deberá presentar ante la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda el contrato privado para su visado en el plazo de un mes desde su otorgamiento (Art. 23.2 Decreto 3/2004).

La Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda visará los contratos de compraventa de VPO en el plazo de tres meses desde la entrada de la solicitud de visado en dicho órgano, remitiendo a continuación un ejemplar al solicitante y otro al comprador. La denegación del visado deberá ser notificada a las partes con indicación de las causas que lo motivan (Art. 23.2 Decreto 3/2004).

No se podrá elevar a Escritura Pública el contrato de

compraventa antes de la obtención del visado del mismo (Art. 23.3 Decreto 3/2004).

En este trámite, el adquirente de la vivienda con protección pública podrá solicitar las ayudas a la adquisición correspondientes.



La Declaración o Calificación Definitiva se obtendrá a solicitud del promotor dentro de los 30 días siguientes a la terminación de las obras (Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real) y previamente a la inscripción registral de la declaración de obra nueva terminada.

Cuando la promoción se haya efectuado por fases, cada fase será objeto de una Declaración o Calificación Definitiva.

Los documentos que ha de presentar el promotor de Viviendas con Protección Oficial para solicitar la Declaración o Calificación Definitiva, son los que a continuación se detallan:

● 1.- Solicitud de Declaración o Calificación Definitiva:

Los impresos de solicitud de declaración o calificación definitiva deberán ser presentados ante la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda mediante modelo oficial y por duplicado.

● 2.- Licencia Municipal de Obras:

Se deberá presentar la Licencia de Obras solicitada al Ayuntamiento si no se presentó anteriormente. (Art. 17.a Real Decreto 3148/1978).

Para el supuesto en el cual se tenga concedida la licencia de obras pero hubiera obras pendientes de urbanización, se tendrá que presentar certificado emitido por el Ayuntamiento correspondiente autorizando la simultaneidad de las obras de urbanización con las obras de edificación, así como que se dispone de las garantías necesarias al efecto.

● 3.- Documentación de la obra ejecutada definida en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación:

● a) Proyecto de Ejecución Final:

Presentación del Proyecto de Ejecución Final de las obras visado por el Colegio de Arquitectos, en donde se recoja con exactitud la totalidad de las obras realizadas. (Art. 17.b Real Decreto 3148/1978).

Junto al proyecto se presentará modelo de tabla de superficies suscrito por el director de obra y el

promotor, indicando las superficies finales. Esta tabla de superficies de obra finalizada se adjuntará al expediente de declaración o calificación definitiva. (Art. 11.2 Decreto 65/2007, modificado por el Decreto 109/2008)

En las promociones de Viviendas de Precio Tasado bastará la presentación de un certificado del arquitecto director de las obras, en el que se acredite que las superficies útiles de las viviendas construidas, así como la de sus anejos, se corresponden con las reflejadas en la declaración o calificación provisional. (art. 12.3.d Decreto 3/2004 modificado por la Disposición Adicional Tercera del Decreto 38/2006).

● b) Libro del Edificio (en CD formato digital), adjuntando al menos:

- El Acta de Recepción.

- La relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación.

- Instrucciones de Uso y Mantenimiento del Edificio y sus Instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

● 4.- Certificado del Registro de la Propiedad: (Art. 17.c Real Decreto 3148/1978)

Certificado de la inscripción de la Escritura declarativa de Obra Nueva comenzada, expedido por el Registro de la Propiedad. En el caso de no poseer dicho certificado, se adjuntará fotocopia de la Declaración de Obra Nueva y División Horizontal, en la que se



aprecie cajetín de datos registrales del Registrador de la Propiedad.

Para solicitar este Certificado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad la Escritura de Obra Nueva y División Horizontal, que previamente se habrá obtenido ante Notario con la presencia y firma del Arquitecto de las obras y adjuntando la Licencia de Obras, el Proyecto visado por el Colegio de Arquitectos, la Escritura de solar y el último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles, en su caso.

Será requisito indispensable para poder inscribir en el Registro de la Propiedad las declaraciones de obra nueva de VPP, la presentación de la declaración o calificación provisional (definitiva según normativa, pendiente de corrección de errores), sean los suelos sobre los que se promuevan dichas viviendas de titularidad pública o privada. (Disposición adicional segunda punto 1 Decreto 65/2007 modificado por el Decreto 109/2008).

No se podrá practicar la inscripción en el Registro de las declaraciones de obra nueva de vpp promovidas en suelos integrantes de patrimonios públicos que no se hayan acogido a ningún régimen de protección pública en los términos establecidos en la LOTAU (Disposición adicional segunda punto 2 Decreto 65/2007 modificado por el Decreto 109/2008).

● 5.- Licencia de Primera Ocupación:

Licencia de Primera Ocupación o Certificado acreditativo de la terminación y disposición para el correcto uso de las obras de edificación, las de urbanización y de los correspondientes servicios, y del cumplimiento de la normativa de Viviendas de Protección Pública, e indicando que todas ellas están recogidas en el Proyecto de Ejecución final.

Para la obtención de la correspondiente Licencia de Primera Ocupación o Calificación Definitiva, será obligatorio adjuntar con la solicitud ante el organismo encargado de la tramitación del expediente un ejemplar del Libro del Edificio, que quedará archivado en el expediente administrativo. (Art. 9 Decreto 81/2007)

Para solicitar la Licencia de Primera Ocupación, cada Ayuntamiento requerirá cierta documentación, si bien la más común es:

- Solicitud por duplicado.
- Certificado Final de Obra visado por el Colegio de Arquitectos.
- Fotocopia de las fianzas depositadas y solicitud de su devolución.

Las fianzas depositadas se solicitarán a la Delegación de Industria mediante el siguiente procedimiento:

- **Certificado de Instalación Eléctrica**, habrá que solicitarlo adjuntando:
 - . Impreso de solicitud.
 - . Proyecto Técnico de instalación eléctrica o Dictamen Técnico del instalador autorizado (más de 100 kw y menos de 100 kw respect.).

- . Boletín Técnico.
- . Certificado Fin de Obra del Arquitecto, visado por su Colegio.

- **Certificado de Instalación de Calefacción**, a la hora de solicitarlo se adjuntará:

- . Impreso de solicitud.
- . Proyecto Técnico de instalación de calefacción.
- . Boletín Técnico.
- . Certificado Fin de Obra del Arquitecto, visado por su Colegio.

Cuando se instale calefacción individual, será necesario **Certificado de Industria** siempre que la potencia total de la vivienda, unifamiliar o la suma de las instaladas en las viviendas, bloques... transformadas en Kw sea igual o superior a 6 Kw.

Cuando la potencia a instalar sea menor a 6Kw, se necesitará **Certificado de Idoneidad** de la instalación suscrito por el Arquitecto-Director, visado por su Colegio Oficial, acompañado de **Certificado de Homologación** de la caldera, si se utiliza.

- **Certificado de Instalación de Ascensor**, para su obtención habrá que adjuntar:

- . Impreso de solicitud.
- . Proyecto Técnico de instalación de Ascensor.
- . Boletín Técnico.
- . Certificado Fin de Obra del Arquitecto, visado por su Colegio.

- **Certificado de Instalación de Tanque de Gas**, para solicitarlo habrá que adjuntar:

- . Impreso de solicitud.
- . Proyecto Técnico de tanque de gas.
- . Certificado de fabricación del tanque de gas (fabricante).
- . Certificado de Estandaridad de las soldaduras (fabricante).
- . Certificado de Fin de Obra del Arquitecto, visado por su Colegio.

- **Certificado de Suministrador de los Extractores Centrífugos**, consignando que cada uno de ellos asegura una extracción mínima de 300 m³/h, siempre y cuando se agrupen cocina y estar-comedor.

● 6.- Certificados del Arquitecto Director de las Obras:

- **Certificado del Arquitecto Director de las Obras visado por su Colegio**. Este documento debe presentarse dentro de los 15 días siguientes a la fecha de terminación que indique el Arquitecto, debiendo ir firmado por el Aparejador y sellado por su Colegio, acompañado del modelo oficial de final de obra firmado por el promotor.

● 7.- Declaración Jurada por el Promotor:

En caso de no haber vendido alguna de las viviendas de protección oficial, se presentará una declaración jurada y firmada por el promotor, acreditando dicha



información e indicando las viviendas que falten por vender.

- **8.- Justificación** de que se cumplen los requisitos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras.

- **9.- Fotografías del Edificio Construido:**

Se adjuntará dos fotografías tamaño 18 x 24, en las que se apreciarán:

- Conjunto del edificio.
- Entrada del edificio, donde se pueda apreciar la chapa de Protección Oficial (Art. 9.5 Decreto 3/2004).

El promotor será el encargado de obtener la chapa que acredite que el edificio es de protección oficial. Para ello, podrá ponerse en contacto con una de las empresas homologadas, en Castilla la Mancha "Faremag" es una de ellas (967.48.43.80) y facilitarle el nombre del promotor y número de expediente.

- **10.- Planos del Edificio:**

Planos de plantas con cotas reales de obra terminada, haciendo constar superficie útil y superficie construida por cada tipo de vivienda.

Deberán ir diligenciados por el Arquitecto Director de las Obras, firmado y visado por el Colegio de Arquitectos.

- **11.- Promoción de Uso Propio:**

Si se trata de una promoción de una vivienda para uso propio, se acompañará declaración jurada que lo acredita, suscrita y firmada por el promotor. Plazo para la presentación de la solicitud de ayuda es de 6 meses desde la Declaración o Calificación Provisional.



- 1.- Si se observara la falta de algún documento de los que han de presentarse para solicitar la Declaración o Calificación Definitiva, se requerirá al promotor para que lo aporte en el plazo de diez días, en los términos y bajo los apercibimientos establecidos en el artículo 71 de la Ley 30/1992.
- 2.- Previamente a la concesión de la Declaración o Calificación Definitiva, en aquellas promociones para las que sea preceptiva la presentación del Proyecto, la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda inspeccionará las obras realizadas al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable a las Viviendas de Protección Oficial, la adecuación entre el Proyecto de Ejecución Final presentado y la obra realizada, así como el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras (Art. 13.1 Decreto 3/2004).
- 3.- Advertidas deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia subsanable que impidiera el otorgamiento de la Declaración o Calificación solicitada, la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda comunicará al promotor los defectos a corregir, el plazo y condiciones necesarias para hacerlo (Art. 13.2 Decreto 3/2004).
- 4.- La Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda notificará la concesión o denegación de la Declaración Calificación definitiva en el plazo de 3 meses, a contar desde la entrada de la solicitud en dicho órgano o desde la subsanación de las deficiencias constructivas. Transcurridos 3 meses sin haberse producido la notificación, se entenderá otorgada la Declaración o Calificación Definitiva (Art. 13.3 Decreto 3/2004)
- 5.- La denegación de la Declaración o Calificación Definitiva será siempre motiva y susceptible de Recurso de Alzada, cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa (Art. 19 Real Decreto 3148/1978).



Una vez concedida la Declaración o Calificación Definitiva por parte de la Delegación Provincial Ordenación del Territorio y Vivienda:

- **a)** Se solicitará la cancelación del aval de Cantidades Entregadas a Cuenta.
- **b)** El promotor deberá liquidar 2 copias en la Delegación de Hacienda mediante el modelo 600, al igual que cualquier Escritura o documento pero exentas por ser Viviendas con Protección Oficial.
- **c)** Una vez liquidadas en Hacienda, se llevarán ambas copias al Registro de la Propiedad para su inscripción, entregando posteriormente una de ellas a la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- **d)** Una vez entregada dicha copia a la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda, queda finalizado el trámite de la Declaración o Calificación Definitiva, quedando pendiente por parte del promotor, elevar a Escritura Pública los contratos de compraventa en el plazo de 3 meses desde la concesión de la Declaración o Calificación Definitiva (Art. 23.3 Decreto 3/2004).
- **e)** Si la compraventa tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la Declaración o Calificación Definitiva, el plazo para elevar a Escritura Pública contará desde el otorgamiento del visado (Art. 23.3 Decreto 3/2004).
- **f)** Excepcionalmente, a instancia del promotor y mediante justa causa, la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda podrá prorrogar el plazo de elevación a Escritura Pública (Art. 23.3 Decreto 3/2004).
- **g)** Los adquirentes de las viviendas podrán solicitar la concesión de ayudas para la financiación de gastos de notaría y registro en el plazo de los dos meses siguientes a la firma de la Escritura Pública (Orden de 25-04-2005 de la Consejería de Relaciones Institucionales).
- **h)** En el caso de los adquirentes que hayan solicitado subvenciones por la adquisición de Viviendas con Protección Oficial, las Escrituras se presentarán ante la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda adjuntando:
 - Empadronamiento en la vivienda adquirida.
 - Fotocopia de la Póliza de Seguro de Incendios.
 - Ficha de Terceros del Banco donde se abonará la subvención.
 - Solicitud de abono de la subvención.

El promotor estará obligado a entregar las viviendas a sus adquirentes en el plazo de 3 meses a contar desde la Declaración o Calificación Definitiva, pudiendo ser prorrogado excepcionalmente por la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda a instancia del promotor y siempre que medie justa causa (Art. 24.1 Decreto 3/2004).

El promotor comunicará por escrito a la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, en el plazo de 15 días, que ha entregado la vivienda al adquirente (Art. 24.1 Decreto 3/2004).

Los adquirentes de las viviendas deberán proceder a la ocupación de las mismas en el plazo de 3 meses desde la entrega y en el caso de promotor individual para uso propio, desde la calificación definitiva salvo que medie justa causa. (Art. 24.2 Decreto 3/2004).



Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación del Texto Refundido de Viviendas con Protección Oficial aprobado por el Decreto 2131/1963, de 24 de julio y el Decreto 3964/1964, de 3 de diciembre.

- Ley 57/1968 Viviendas. Regula la Percepción de Cantidades Anticipadas en su construcción y venta.
- Orden de 10 de agosto de 1968. Constancia de la Celebración de Contratos de Cesión.
- Orden de 29 de noviembre de 1968. Seguro de Afianzamiento de Cantidades Anticipadas.
- REAL DECRETO 1960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Legislación de Viviendas con Protección Oficial.
- Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial.
- Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas con Protección Oficial.
- Real Decreto 515/1989 Viviendas. Protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento.
- Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre Precio de las Viviendas con Protección Oficial de Promoción Privada.
- Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de Viviendas con Protección Pública en Castilla La Mancha.
- Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.
- Orden de 13-04-2007, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda,, por la que se establece el procedimiento para la inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública y se dispone la relación de documentos que se acompañarán a la solicitud de inscripción.
- Decreto 65/2007, de 22-05-2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas

técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas con protección pública en Castilla-La Mancha, modificado por el Decreto 109/2008, de 29-07-2008, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla la Mancha.

- Decreto 81/2007, de 19-06-2007, por el que se regula El Libro del Edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha.

P LAN DE VIVIENDA

- Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- Decreto 38/2006, de 11 de abril, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla La Mancha horizonte 2010.
- Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- Decreto 109/2008, del 29 de julio, de medidas para aplicación del Pacto por la vivienda en Castilla La Mancha.
- Decreto 109/2008, del 29 de julio, de medidas para aplicación del Pacto por la vivienda en Castilla La Mancha.





- **INTRODUCCIÓN**
- **DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**
 - 1.- Calificación provisional
 - 2.- Calificación definitiva
- **CONTENIDOS MÍNIMOS DEL PROYECTO BÁSICO**
- **CÓMPUTO DE SUPERFICIES**
- **MEMORIA CONSTRUCTIVA**
- **CUADROS DE SUPERFICIE (DECRETO 65/2007)**



La documentación técnica supone una parte muy importante en la tramitación de la Calificación de Viviendas Protegidas. Este documento pretende ser una guía para la resolución de los distintos problemas que puedan surgirle al técnico redactor del proyecto.

Se definirá en un primer nivel la documentación técnica necesaria para tramitar tanto la calificación Provisional como la Definitiva. Entraremos después en los requisitos mínimos que debe recoger un Proyecto Básico y que coincide con el Reglamento de visado contenido y documentación mínima de expedientes redactado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha. Aclarando algunos aspectos sobre cómputo de superficies y finalizando con dos anejos que se incluirán en este tipo de proyectos, cuadros de superficies según Decreto 65/2007 y un resumen de la memoria constructiva.



CALIFICACION PROVISIONAL

- El Decreto 3/2004, de 20-01-2004 de régimen jurídico de las viviendas con protección pública en su artículo 10, establece que para la obtención de la Calificación Provisional de viviendas con protección pública el promotor deberá presentar Proyecto Básico visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.

Art. 10 Calificación y/o declaración provisional de viviendas con protección pública.

- e) Proyecto básico visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, que deberá cumplir la normativa en materia de accesibilidad. En las promociones de viviendas de precio tasado, en lugar de dicho proyecto se presentará certificado expedido por el redactor del proyecto objeto de licencia, en el que se especifiquen los metros cuadrados útiles de las viviendas y de sus anejos, en su caso, así como el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad, identificándose las viviendas y plazas de garaje destinados a satisfacer la demanda del colectivo de personas con movilidad reducida permanente, conforme a lo establecido en el Decreto 158/97, de 2 de diciembre.
- El proyecto básico según esta definido en el apartado 3. se completará para contribuir a la agilidad de la tramitación administrativa con un Anexo Resumen de la Memoria constructiva de la promoción, en el que se reflejará esquemáticamente la memoria de calidades (Apartado 5), memoria que coincidirá con que el promotor facilitará la comprador.
- El proyecto deberá presentarse visado, bien en formato digital o papel y deberá ir siempre acompañado por una copia digitalizada de los planos de cotas, alzados y secciones en formato dwg, consiguiendo así agilizar la revisión del Proyecto y la obtención de la Calificación Provisional.
- Para completar la documentación técnica a presentar para la solicitud de Calificación Provisional se acompañarán los siguientes documentos, según el Artículo 11 del Decreto 65/2007:
- Fichas de los cuadros de superficies, por promoción por edificio y por vivienda definidos en el Decreto 65/2007. Fichas que pondremos a disposición de los técnicos en nuestras Web. (Apartado 6).
Declaración expresa sobre el cumplimiento del Decreto 65/2007.

Artículo 11. Presentación de documentación.

Al solicitar la calificación provisional, los proyectos adjuntarán una declaración expresa sobre el cumplimiento de la presente normativa, acompañada de una tabla de superficies cuyo modelo se adjunta en el Anexo II. Deberá presentarse una ficha para el conjunto de la promoción, una ficha por cada edificio, y una ficha por cada vivienda, suscritas por el director de obra y el promotor.

CALIFICACION DEFINITIVA

- El Decreto 3/2004, de 20-01-2004 de régimen jurídico de las viviendas con protección pública en su artículo 12, establece, entre otras, la documentación técnica que deberá acompañar la solicitud de la Calificación Definitiva.

La documentación técnica necesaria se remitirá a la Delegación de Vivienda de la Provincia a la que pertenezcan las viviendas.

Artículo 12. Solicitud de calificación y/o declaración definitiva.

- b) Documentación de la obra ejecutada definida en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. En las promociones de viviendas de precio tasado bastará la presentación de un certificado del arquitecto director de las obras, en el que se acredite que las superficies útiles de las viviendas construidas, así como la de sus anejos, se corresponden con las reflejadas en la declaración provisional.
- Esta documentación técnica de final de obra, estará compuesta por:
 - Proyecto de Ejecución realmente ejecutado, visado por el Colegio de Arquitectos, en donde se recoja las cotas reales según medición en obra a Escala 1/50. Es muy importante que las modificaciones producidas en el transcurso de la obra estén reflejadas no solo en la documentación gráfica sino también en memoria y mediciones reflejando exactamente todos los materiales utilizados en las viviendas. Estos cambios vendrán también reflejados en el Anexo Resumen de Memoria Constructiva que formará parte también de este proyecto final.

Junto al proyecto se presentará modelo de tabla de superficies suscrito por el director de obra y el promotor, indicando las superficies finales (Art



11.2 Decreto 65/2007)

Artículo 11. Presentación de documentación.

Al solicitar la calificación definitiva, se presentará el mismo modelo de tabla de superficies del Anexo II suscrito por el director de obra y el promotor, indicando las superficies finales. Esta tabla de superficies de obra finalizada se adjuntará al expediente de calificación definitiva.

En las promociones de Viviendas de Precio Tasado bastará la presentación de un certificado del arquitecto director de las obras, en el que se acredite que las superficies útiles de las viviendas construidas, así como la de sus anejos, se corresponden con las reflejadas en la calificación provisional. (art. 12.3.d Decreto 3/2004 modificado por la Disposición Adicional Tercera del Decreto 38/2006).

- Libro del Edificio (en CD formato digital), adjuntando al menos:

- . El Acta de Recepción.
- . La relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación.
- . Instrucciones de Uso y Mantenimiento del Edificio y sus Instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.



Los contenidos mínimos del Proyecto Básico necesario para tramitar los expedientes de Viviendas de Protección se describen a continuación.

PROYECTO BÁSICO

Definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido será suficiente para solicitar la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio. Aunque su contenido no permita verificar todas las condiciones que exige el CTE, definirá las prestaciones que el edificio proyectado ha de proporcionar para cumplir las exigencias básicas y, en ningún caso, impedirá su cumplimiento.

DOCUMENTOS TÉCNICOS

● MEMORIAS

Firmadas por los Arquitectos y por los Promotores.

● 1.- DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA, que contenga la información siguiente:

1.1.- Agentes

- Promotor, proyectista, otros técnicos.

1.2.- Información previa

- Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas en su caso, referencia catastral y otras normativas en su caso.
- Datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación. Informes realizados.

1.3.- Descripción del proyecto

- Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno. Nº de viviendas y sus tipos.
- Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad, etc.
- Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.
- Descripción general de los parámetros que

determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.

1.4.- Prestaciones del edificio

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE.
- Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones

1.5.- Memoria Constructiva. Sustentación del edificio

- Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.

ESTUDIO GEOTÉCNICO.

Según lo establecido en el R.D. 2661/98 sobre la Instrucción EHE y en el Código Técnico de la Edificación, se recomienda presentar un Estudio Geotécnico o como mínimo, será obligatorio incluir en la memoria de cálculo un apartado con este nombre, donde se indique el tipo de terreno, la resistencia de cálculo, etc

El Estudio Geotécnico se presentará encuadrado independientemente y claramente diferenciados



del documento principal.

1.6.- Seguridad en Caso de incendio:

- Consideraciones Generales (DB-SI).
- Propagación interior (SI-1)
- Propagación Exterior (SI-2)
- Evacuación. (SI-3).
- Instalación de protección contra incendios. (SI-4).
- Intervención de Bomberos. (SI-5).
- Resistencia al fuego de la estructura (SI-6).

1.7.- Una estimación de la cantidad, expresada en toneladas y en metros cúbicos, de los residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra, codificados con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, o norma que la sustituya.

- Las medidas para la prevención de residuos en la obra objeto del proyecto.
- Las operaciones de reutilización, valorización o eliminación a que se destinarán los residuos que se generarán en la obra.
- Las medidas para la separación de los residuos en obra, en particular, para el cumplimiento por parte del poseedor de los residuos, de la obligación establecida en el apartado 5 del artículo 5.
- Una valoración del coste previsto de la gestión de los residuos de construcción y demolición que formará parte del presupuesto del proyecto en capítulo independiente.
- En obras de demolición, rehabilitación, reparación o reforma, hacer un inventario de los residuos peligrosos que se generarán, que deberá incluirse en el estudio de gestión a que se refiere la letra a) del apartado 1, así como prever su retirada selectiva, con el fin de evitar la mezcla entre ellos o con otros residuos no peligrosos, y asegurar su envío a gestores autorizados de residuos peligrosos.

Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

● 2.- URBANÍSTICA

Se indicará la finalidad y uso del suelo.

ANEXO URBANÍSTICO

Solución que se proyecta expresando las condiciones relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura y nº de plantas, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de las parcelas en cuadro comparativo entre dichos parámetros urbanísticos fijados en el planeamiento y lo proyectado. Ordenanza de aplicación Descripción de los servicios urbanísticos actuales y, en su caso, los que se proyectan.

● 3.- CONSTRUCTIVA

Resumen de los materiales, estructuras e instalaciones previstas

● ANEXOS

NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

Listado normativa Estatal y Autonómica

DECRETO 158/1997

Justificación del cumplimiento del CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD DE CASTILLA LA MANCHA en aquellos casos en los que resulte preceptivo su cumplimiento.

REAL DECRETO 1/1998

Justificación del cumplimiento de la LEY SOBRE INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN, excepto en el caso de inmuebles o edificios en los que no sea de aplicación el Régimen de Propiedad Horizontal (Vivienda Unifamiliar, etc.).

NBE CA88 ó, en su caso DBHR

Reseña a la observancia y cumplimiento de estas normas (hasta la aplicación del CTEDBHR Ruido)

NORMATIVAS ESPECÍFICAS

Según el trabajo a desarrollar.

● PRESUPUESTO

- Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos. Firmado por el/los Arquitecto/s y por los Promotores.

● PLANOS

El proyecto contendrá tantos planos como sean necesarios para la definición en detalle de las obras. Firmados por los Arquitectos y por los Promotores.

- La escala mínima de presentación de los trabajos es 1:100, salvo que por las dimensiones de los edificios proyectados resulte inadecuada; en ese caso, deberán presentarse detalles parciales a escala 1:100. Escala recomendable en viviendas 1:50.

PLANO DE SITUACIÓN

Con referencia al planeamiento urbanístico municipal existente. En ausencia de éste, se presentará el plano catastral. Con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

De la edificación dentro del solar, acotado y a escala, planimetría y altimetría, con indicación de la separación a linderos y el área de movimiento de la edificación Justificación urbanística, alineaciones, etc., y con indicación del norte geográfico. Con indicación de las edificaciones existentes en su caso.



PLANO DE URBANIZACIÓN

Red viaria, acometidas, etc.

PLANTAS GENERALES

- Acotadas, con indicación de escala y de usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario giros de puertas, pilares, aparatos sanitarios, equipos de cocina y representación simbólica de bajantes, chimeneas, etc. y cuanto sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios. Con indicación de las superficies construidas por plantas y las superficies útiles por dependencias.

PLANTA DE CUBIERTA

Se indicarán las pendientes de la cubierta, los shunts y chimeneas, canalones, bajantes con sus dimensiones, antenas..., a escala y acotadas.

ALZADOS

Acotados, exteriores e interiores, con indicación de escala y cotas de altura de plantas, gruesos de forjado, alturas totales, para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.

SECCIONES

Se presentarán acotadas y dadas por las fachadas y por los núcleos de comunicación vertical, si existieran.

Dentro de la documentación técnica presentada para la obtención de Calificación de Vivienda Protegida supone una parte muy importante el cómputo de superficies útiles, comprobación obligatoria para confirmar el cumplimiento de las Normas de Diseño según el Decreto 65/2007.

La definición de superficie útil queda definida en el Artículo 2 del Decreto 65/2007.

Artículo 2. Definición de superficies útiles.

- 1. De las viviendas.
 - a) Es la superficie de suelo delimitada por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos con el exterior u otras viviendas o locales de cualquier uso, incluyendo el 50% de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo tales como terrazas, balcones, tendederos, porches u otros de análoga naturaleza, hasta un 10% de la superficie cerrada.
Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.
 - b) En el caso de que la superficie del suelo de los espacios exteriores de una vivienda definidos en el apartado anterior, exceda del 10% de su superficie interior cerrada, el exceso no será computable a efectos de determinación del precio.
 - c) En el caso de que la superficie del suelo de dichos espacios exteriores no exceda del 10% de la superficie interior cerrada de la vivienda, pero al sumar la superficie exterior a la superficie interior cerrada se supere la superficie útil máxima del tipo de vivienda correspondiente, el exceso no será computable a efectos de determinación del precio.
- 2. De los trasteros.
Se entenderá como superficie útil de trastero la del suelo delimitado por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso.
- 3. De los garajes.
Se entenderá como superficie útil de garaje la constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de los pasillos y elementos comunes que sirvan de acceso exclusivo al garaje y las

superficies de circulación y maniobra de vehículos.

Se establecen aquí unas aclaraciones a esta definición, a efectos de evitar errores en el cómputo de las superficies útiles:

- En unifamiliares y duplex se contabilizará la superficie debajo de la escalera a partir de la altura libre de 1.50 mts.
- A la hora de computar la parte de superficie exterior dentro de la superficie útil a efectos de determinación del precio, habrá que tener en cuenta dos premisas:
 - . Que el 50 % de la superficie exterior no supere el 10 % de la superficie interior.
 - . Que la suma de la superficie interior mas el porcentaje de la superficie exterior que corresponda, según la premisa anterior, no supere la superficie útil máxima según el tipo de vivienda.

EJEMPLO

Superficie útil interior de la vivienda	65.40 m2
Superficie exterior de uso privativo	32.48 m2
Tipo de vivienda: Dos Dormitorios	
Calculamos el 50% de la superficie exterior	16.24 m2
Calculamos el 10 % de la superficie interior	6.54 m2
Sup. máxima según el tipo de vivienda:	2Dormit=70 m2

Razonamiento:

El 50 % de la superficie exterior (16.24 m2) supera el 10 % de la superficie interior (6.54 m2)
La suma de la superficie interior de la vivienda (65.40 m2) mas su 10 % (6.54 m2) supera la superficie útil máxima según el tipo de vivienda. (70 m2)

Por lo cual el Resultado será:

Superficie útil a efectos de determinación de precio: 70 m2

- En los garajes la superficie útil a computar es la superficie propia de la plaza (la dibujada en el suelo) añadiéndole la parte proporcional de zonas comunes (calles de circulación, espacio entre plazas, zona de maniobra...). La superficie de zonas comunes se calculará hasta la puerta de entrada teniendo la precaución de descontar los pilares.

Para una mayor rapidez en la tramitación de Calificación Provisional y Definitiva se ha elaborado un Anexo Resumen de la Memoria Constructiva que se acompañará a los Proyectos de Vivienda Protegida y que se adjunta en el anexo nº 1.

El Decreto 65/2007 hace referencia en varios de sus artículos a la obligatoriedad de presentar unos cuadros de superficies según se define en su Anexo II. Estos cuadros se estructuran en una ficha para el conjunto de la promoción, una ficha por cada edificio, y una ficha por cada vivienda, suscritas por el director de obra y el promotor.

Estas fichas han sido recogidas en el presente documento, adjuntas en el anexo nº 2, y podrán descargarse en formato digital en la web de los redactores.





Fontanería	
Evacuación de residuos líquidos y sólidos	
Ventilación	
Telecomunicaciones	
Instalaciones térmicas del edificio	
Suministro de Combustibles	
Ahorro de energía	
Incorporación energía solar térmica o fotovoltaica	
Otras energías renovables	

1.7 equipamiento

Definición de baños, cocinas y lavaderos, equipamiento industrial, etc

	Definición
Baños	
Cocinas	
Lavaderos	
Equipamiento industrial	
Otros equipamientos	

..... a de de

El arquitecto

El promotor

Fdo:

Fdo:



Ficha 1: Para cada vivienda

Nº EXPTE VIVIENDA		Nº EXPTE PROMOCIÓN			
SITUACIÓN		EDIFICIO			
TIPO DE VIVIENDA					
		EN NORMATIVA		REALES	
		MÁXIMOS	MÍNIMOS		
	ECK				
	EC				
	K				
	Dormitorio 1				
	Dormitorio 2				
	Dormitorio 3				
	Dormitorio 4				
	Cuarto de baño				
	Cuarto de aseo				
	Espacios circulación (pasillos, vestibulos.....)				
		Almacenamiento 1			
		Almacenamiento 2			
		Almacenamiento 3			
		Almacenamiento 4			
		Superficie almacenamiento			
SUPERFICIE ÚTIL CERRADA					
	Tendedero				
	Terraza				
	Porche				
	Otras superficies exteriores				
SUPERFICIE ÚTIL EXTERIOR					
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL					

ANEJOS

Nº GARAJE			
SUPERFICIE ÚTIL GARAJE			
Nº TRASTERO			
SUPERFICIE ÚTIL TRASTERO			

Nota: Todas las superficies se indicaran en metros cuadrados con dos cifras decimales

Los abajo firmantes declaran responsablemente que las superficies reflejadas en la presente tabla se ajustan a las superficies reales del edificio terminado, y a lo establecido en el Decreto 65/2007, de 22 de mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas con protección pública en Castilla-La Mancha

En _____, a _____ de _____ de _____

Fdo.
Arquitecto Director de la Obra

Fdo.
Promotor de las Obras





- **IMPRESO 1: MODELO DE SOLICITUD EN MATERIA DE VPP**
- **IMPRESO 2: COMUNICACIÓN INICIO DE OBRA**
- **IMPRESO 3: COMUNICACIÓN FINAL DE OBRA**
- **IMPRESO 4: SOLICITUD PARA RECIBIR CANTIDADES A CUENTA**



Modelo de solicitud en materia de Vivienda con Protección Pública

PLAN O DECRETO: 801/2006 38/2006



Expediente: - - - / - -

Solicitantes:

Apellidos y nombre	N.I.F.

Condición:

Promotor tipo promotor Adquirente Adjudicatario Propietario Inquilino otros,

Representante:

Apellidos y nombre	N.I.F.

Notificaciones:

Calle, plaza, ...	Número, portal, piso,	
Municipio	Provincia	Código Postal
Teléfono <input style="width: 80px;" type="text"/>	Fax <input style="width: 80px;" type="text"/>	E-mail <input style="width: 150px;" type="text"/>

Línea y sublínea de actuación	Petición
<input type="checkbox"/> VPP régimen especial	<input type="checkbox"/> Promoción <input type="checkbox"/> Adquisición <input type="checkbox"/> Arrendamiento <input type="checkbox"/> Arrendamiento con opción de compra <input type="checkbox"/> Uso propio
<input type="checkbox"/> VPP precio general	<input type="checkbox"/> Diligencia acogerse Plan 2005-2008 <input type="checkbox"/> Declaración o calificación provisional <input type="checkbox"/> Declaración o calificación definitiva <input type="checkbox"/> Prórroga calificación definitiva <input type="checkbox"/> Declaración o calificación de área de rehabilitación protegida <input type="checkbox"/> Declaración de actuación protegida de Suelo <input type="checkbox"/> Delimitación o declaración de áreas de rehabilitación <input type="checkbox"/> Préstamos convenidos <input type="checkbox"/> Concesión <input type="checkbox"/> Subsidiación cuotas del préstamo <input type="checkbox"/> Reconocimiento <input type="checkbox"/> Prórroga <input type="checkbox"/> Subvenciones <input type="checkbox"/> Concesión <input type="checkbox"/> Abono nº <input style="width: 50px;" type="text"/>
<input type="checkbox"/> VPP precio concertado	<input type="checkbox"/> Visado de contrato <input type="checkbox"/> De adquisición para préstamo convenido <input type="checkbox"/> De arrendamiento para tramitación ayudas <input type="checkbox"/> Descalificación VPP <input type="checkbox"/> Renuncia adjudicación



1GE-OI



Consejería de
Vivienda y Urbanismo

FASE: de (1) EXPEDIENTE N°:-.....-.....-.....-.....

EMPLAZAMIENTO DE LA PROMOCIÓN.-

- DIRECCIÓN (2):
- MUNICIPIO:
- CÓDIGO POSTAL: PROVINCIA:

PROMOTOR/A.-

- NOMBRE Ó RAZÓN SOCIAL (3): N.I.F.:
- DOMICILIO.-
- DIRECCIÓN:
- MUNICIPIO:
- CÓDIGO POSTAL: PROVINCIA:

Ver aclaraciones al dorso

NOTIFICACION DE COMIENZO DE OBRAS

D/D.^a, con D.N.I. n.º y domicilio a efecto de notificaciones en el municipio de, provincia de, dirección, código postal....., actuando en representación del/de la promotor/a arriba indicado/a con poder bastante para suscribir esta notificación (4), a fin de cumplimentar la exigencia establecida en el tercer párrafo del artículo 17 del Real Decreto 3148/1978 (5), acompaña certificación del Arquitecto-Director del comienzo de las obras de la fase arriba indicada de la referida promoción, poniendo en conocimiento de esa Delegación Provincial que dichas obras han comenzado con fecha de de 2.00...

En, a de de 2.00...

Fdo.:

Ilmo. Sr. Delegado de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en



ACLARACIONES

- (1) Si se desarrolla la promoción por fases utilice un impreso para cada fase, numerándolos en la esquina superior izquierda.
- (2) Expresar la dirección completa de la promoción con los datos necesarios para la definición exacta de su localización.
- (3) Expresar separadamente los dos apellidos y a continuación el nombre, o, en su caso, la razón social.
- (4) En el supuesto de que el/la representante del/de la promotor/a no fuese el/la mismo/a que actuó en anteriores trámites del expediente, deberá acompañar la documentación acreditativa de la representación que ostenta y de poder bastante a los efectos de esta notificación, mediante la documentación procedente en derecho administrativo o la que estima suficiente la Delegación Provincial.
- (5) Dicho párrafo dice lo siguiente:

"Los promotores de viviendas de protección oficial vendrán obligados a poner en conocimiento de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (debe entenderse de la Consejería de Obras Públicas) el comienzo y el final de las obras, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se produzcan los mismos, mediante certificación extendida al efecto por el Arquitecto-Director de las obras. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases se comunicará el comienzo y el final de las obras, en el mismo plazo, en cada una de ellas".



1GE-OT



Consejería de
Vivienda y Urbanismo

FASE: de (1) EXPEDIENTE Nº:-.....-.....-.....

EMPLAZAMIENTO DE LA PROMOCIÓN.-

- DIRECCIÓN (2):
- MUNICIPIO:
- CÓDIGO POSTAL: PROVINCIA:

PROMOTOR/A.-

- NOMBRE Ó RAZÓN SOCIAL (3): N.I.F.:
- DOMICILIO.-
- DIRECCIÓN:
- MUNICIPIO:
- CÓDIGO POSTAL: PROVINCIA:

Ver aclaraciones al dorso

NOTIFICACION DE TERMINACIÓN DE OBRAS

D/D.^a, con D.N.I. n.º y domicilio a efecto de notificaciones en el municipio de, provincia de, dirección, código postal....., actuando en representación del/de la promotor/a arriba indicado/a con poder bastante para suscribir esta notificación (4), a fin de cumplimentar la exigencia establecida en el tercer párrafo del artículo 17 del Real Decreto 3148/1978 (5), acompaña certificación del Arquitecto-Director de la finalización de las obras de la fase arriba indicada de la referida promoción, poniendo en conocimiento de esa Delegación Provincial que dichas obras se han terminado con fecha de de 2.00...

En, a de de 2.00...

Fdo.:

Ilmo. Sr. Delegado de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en



ACLARACIONES

- (1) Si se desarrolla la promoción por fases utilice un impreso para cada fase, numerándolos en la esquina superior izquierda.
- (2) Expresar la dirección completa de la promoción con los datos necesarios para la definición exacta de su localización.
- (3) Expresar separadamente los dos apellidos y a continuación el nombre, o, en su caso, la razón social.
- (4) En el supuesto de que el/la representante del/de la promotor/a no fuese el/la mismo/a que actuó en anteriores trámites del expediente, deberá acompañar la documentación acreditativa de la representación que ostenta y de poder bastante a los efectos de esta notificación, mediante la documentación procedente en derecho administrativo o la que estima suficiente la Delegación Provincial.
- (5) Dicho párrafo dice lo siguiente:

"Los promotores de viviendas de protección oficial vendrán obligados a poner en conocimiento de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (debe entenderse de la Consejería de Obras Públicas) el comienzo y el final de las obras, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se produzcan los mismos, mediante certificación extendida al efecto por el Arquitecto-Director de las obras. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases se comunicará el comienzo y el final de las obras, en el mismo plazo, en cada una de ellas".



**DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO.
ILMO. SR. DELEGADO PROVINCIAL.
CIUDAD REAL**

DON (representante de la sociedad), mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI y NIF , actuando en nombre y representación de la mercantil (nombre de la mercantil), con CIF , y domicilio fiscal, en (localidad), en la calle , número , (CP), ante usted comparece y como mejor proceda en Derecho, respetuosamente,

EXPONE

Primero.- Que la mercantil (nombre de la mercantil), tiene concedida la Calificación Provisional para la construcción de viviendas de protección (tipología de vivienda), cocheras y trasteros en la calle , número , de (localidad), con número de expediente , de fecha .

Segundo.- Que desea percibir cantidades a cuenta por la venta de las viviendas, cocheras y trasteros con el compromiso de:

- 1.- No vender más viviendas que las calificadas provisionalmente.
- 2.- Ingresar las cantidades que se perciban en la cuenta número (nº de póliza) abierta en la entidad (entidad financiera).
- 3.- Que dichas cantidades no excederán de €, avaladas por la Póliza de afianzamiento de cantidades a cuenta suscrita con (nombre de la entidad), número de póliza

En virtud de lo expuesto,

SOLICITA

Que se autorice a la mercantil (nombre de la mercantil), a percibir cantidades a cuenta por la venta de la mencionada promoción, adjuntando al efecto la siguiente documentación:

- 1.- Declaración jurada ante Notario, de que no se recibirán más cantidades de las autorizadas por esta Delegación Provincial.
- 2.- Póliza de afianzamiento de cantidades a cuenta.
- 3.- Certificado de la Entidad Financiera indicando la apertura y el número de cuenta para el ingreso de las cantidades anticipadas.

En Ciudad Real, a de de .



MODELOS DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS CON PROTECCION:

Existe un modelo de contratos de compraventa de Viviendas con Protección que formaliza el promotor consensuados con la Delegación Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real incluidos en la versión digital de este documento y accesibles a través de las Entidades que colaboran en este documento.



COLEGIO DE ARQUITECTOS
CIUDAD REAL



Castilla-La Mancha