



# VISATS

## Documents Guia

núm. 07

### Tramitació del Certificat d'Habitabilitat, segons el D141/2012

La Cèdula d'Habitabilitat acredita que un habitatge compleix les condicions de qualitat que preveuen la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge i el Decret 141/2012 i que per tant, és apte per ser destinat a residència humana. La Cèdula es necessària per a qualsevol tràmit referent a l'habitatge (compravenda i lloguer), i per a la contractació dels subministraments de l'habitatge (aigua, gas, electricitat, telecomunicacions i altres serveis).

En aquest Document Guia, us mostrem pas a pas, com acreditar l'antiguitat de l'habitatge, com comprovar si l'habitatge disposa o no de Cèdula d'Habitabilitat, quins impresos necessiteu emplenar segons l'habitatge, quins decrets heu de validar per comprovar les condicions d'habitabilitat, com tramitar el Certificat d'Habilitat a través de l'Oficina Virtual del CAATEEB i com sol·licitar la Cèdula d'Habitabilitat a través de l'Oficina Virtual de la Generalitat.

## PASSOS a seguir en la tramitació del Certificat d'Habitabilitat

### Pas 1.

Documentació per acreditar l'ANTIGUITAT de l'HABITATGE

### Pas 2.

Cóm comprovar si l'HABITATGE DISPOSA de CÈDULA d'Habitabilitat

### Pas 3.

DOCUMENTACIÓ NECESSARIA per obtenir o renovar una Cèdula d'Habitabilitat

### Pas 4.

Comprovació de les CONDICIONS d'HABITABILITAT d'un habitatge

### Pas 5.

GUIES per a la COMPROVACIÓ de l'habitabilitat

### Pas 6.

EL TRÀMIT DEL CERTIFICAT D'HABITABILITAT a través de l'Oficina Virtual el CAATEEB

### Pas 7.

LA SOL·LICITUD DE LA CÈDULA D'HABITABILITAT a través de l'Oficina Virtual de la Generalitat

## Documents i Models per consultar

- Circular Informativa Núm. 2
- Circular Informativa Núm. 5
- Model RE-649
- Model RE-480
- Model RE-582
- Model RE-565
- Model RE-566

Si l'habitatge NO disposa de Cèdula d'habitabilitat atorgada per la Generalitat, caldrà aportar documents a efectes acreditatius de l'antiguitat de l'ús com a habitatge, per poder obtenir-la.

## Habitatge ANTERIOR a l'11/08/1984

Per poder verificar l'antiguitat de l'ús com habitatge, es pot realitzar d'acord amb els documents que especifica la Circular núm. 2 o mitjançant un informe segons la Circular núm. 5 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

La Circular núm.2, especifica que per acreditar l'antiguitat de l'ús com habitatge, s'admetran entre d'altres els següents documents, tot i que en general s'admetrà també qualsevol altre document, o conjunt de documents, que admesos en dret, puguin resultar acreditatius de l'antiguitat de l'ús de l'habitatge:

- Primera inscripció registral o declaració d'obra nova.
- Escriptura pública on consti l'ús d'habitatge.
- Acceptació d'herències.
- Certificat municipal acreditatiu de l'antiguitat com a ús d'habitatge.
- Llicència d'obres o Plànols de llicència d'obres.
- Plànols visats del projecte d'execució.
- Certificat final d'obra visat.
- Certificat del cadastre que justifiqui l'any des del que consta amb l'ús d'habitatge.
- Fotografia aèria de l'Institut Cartogràfic de l'any de construcció i fotografia aèria actual (per comprovar l'antiguitat de la construcció). Vàlid només per unifamiliars.
- Full informatiu del cadastre OVC només per unifamiliars.
- Altres documents expedits davant de fedatari públic.

El Certificat d'habitabilitat no acredita la veracitat dels documents acreditatius de l'antiguitat (que pugui facilitar la propietat al tècnic), però hauran de presentar-se al mateix temps que el Certificat, per poder obtenir la Cèdula.

També es pot acreditar l'antiguitat d'un habitatge d'acord amb la Circular núm.5, mitjançant l'Informe d'antiguitat\* d'ús d'habitatge anterior a l'11/08/1984, que correspon al model RE-649.

Aquest Informe\* consta de dos apartats:

- La primera i d'acord amb una inspecció visual, el tècnic especifica uns sistemes constructius i uns materials d'acabats els quals són anteriors a l'11/08/1984.
- A la segona part de l'Informe, cal aportar un mínim de 4 fotografies de l'habitatge. Una d'aquestes obligatòriament serà de la façana.

\* El citat informe es recomana només en el cas de no poder acreditar l'antiguitat amb cap altre document ja que el tècnic es responsabilitza de la veracitat de les dades informades.

## Habitatge POSTERIOR a l'11/08/1984

Per poder verificar l'antiguitat de l'ús com habitatge, es pot realitzar d'acord amb els documents que especifica la Circular núm. 2 definida anteriorment.

Es pot obtenir informació sobre si un habitatge disposa o no de Cèdula d'Habitabilitat, per 3 vies:

■ **Per Internet** a través de la consulta que s'ha habilitat expressament a l'Oficina Virtual de Tràmits de l'Agència de l'Habitatge. [Accés a la OVT](#).

Inicialment l'aplicatiu us dona una informació inicial on limita la forquilla de recerca a les "Cèdules d'habitabilitat tramitades fins el 31 de desembre de 2008". Realment en l'aplicatiu de l'Agència de l'Habitatge, podeu trobar informació de Cèdules, de data posterior al 31 de desembre de 2008. Si no trobeu la Cèdula que busqueu, no vol dir que l'habitatge no disposi de Cèdula, sinó que a la base informàtica de dades de l'Agència no la podeu trobar.

Per facilitar la recerca dintre de l'Oficina Virtual de Tràmits de l'Agència de l'Habitatge, us recomanem tenir en compte aquests punts:

- Feu la recerca entrant NOMÉS per la pestanya de "IMMOBLE" i informeu NOMÉS de tres dades: "PROVÍNCIA", "MUNICIPI" i "VIA".

- Feu servir el botó "CERCAR" i el botó "NORMALITZAR" pel "Municipi" i per la "Via" respectivament, ja que de vegades a la base de dades de la OVT, aquests conceptes estan informats de diverses maneres. Probablement l'aplicatiu trobarà més d'un resultat pel mateix tipus de "Via". En aquest cas, haureu que recórrer al desplegable del "Tipus de Via" (per exemple, Bonanova pot ser Passeig o Carrer).

- Si informeu de la "numeració de l'habitatge", és probable que no ho trobeu, ja que possiblement la numeració amb la que es va informar a la base de dades informàtica en el seu dia, podria no correspondre amb la numeració real.

- NO INFORMEU en cap cas de la "LOCALITAT", ja que moltes vegades la base de dades de l'Agència no la té informada i no trobareu la vostra cèdula.

- Una bona practica seria veure TOTA LA VIA i fer la RECERCA MANUALMENT sobre el llistat. Si disposeu de l'últim numero de cèdula emes per l'Agència i teniu constància verídica del mateix, podeu informar únicament d'aquest número en el camp "Cèdula" no informant de cap dada més, sempre recordant el que hem informat en els punts anteriors.

En cas de no trobar la Cèdula de l'habitatge que busqueu, us haureu de posar en contacte via telèfon o presencialment, amb el servei competent en matèria d'habitabilitat del territori corresponent.

■ **Trucant directament** al servei competent en matèria d'habitabilitat del territori corresponent al telèfon 012 (o al 902 400 012 si truqueu des de fora de Catalunya, o +34 902 400 012 si ho feu des de l'estranger), en horari de 8:00h a 20:00h (excepte diumenges i festius).

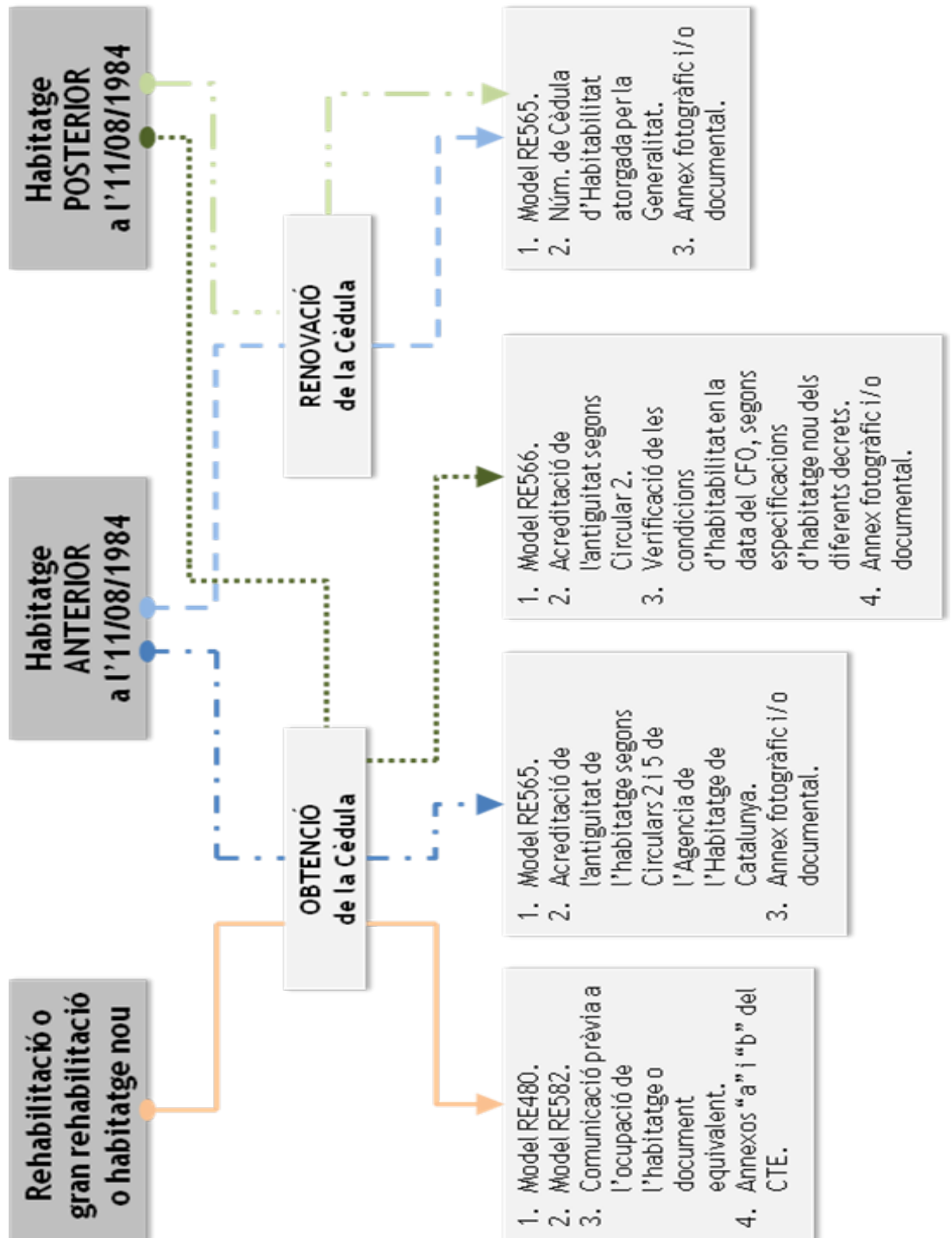
■ **Anant presencialment** al servei competent en matèria d'habitabilitat del territori corresponent al Carrer Aragó 244-248 de Barcelona o a qualsevol dels serveis territorials.

## Tramitació del Certificat d'Habitabilitat segons el Decret 141/2012

### Pas 3

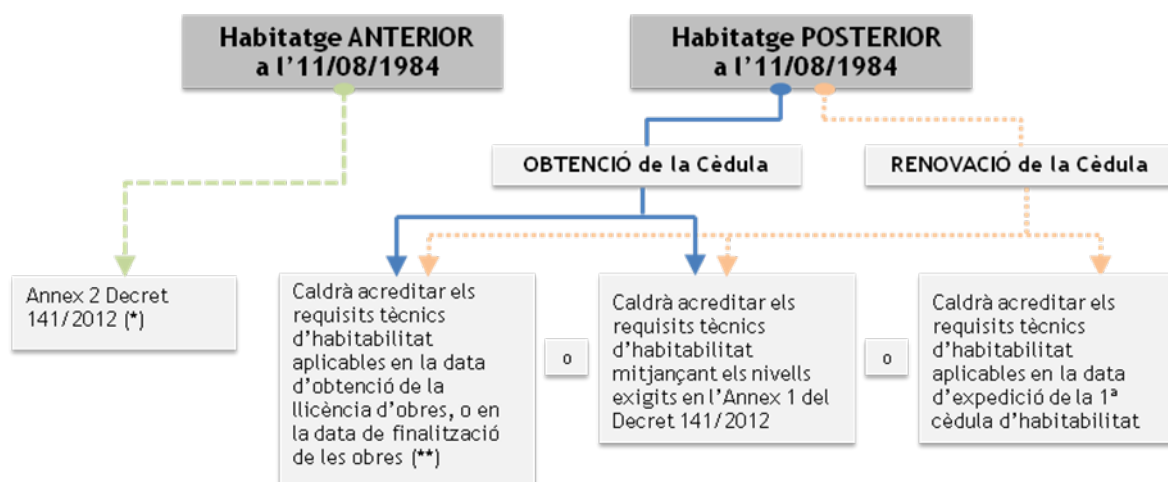
### DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA per Obtenir o Renovar una Cèdula d'Habitabilitat

Abans de redactar el Certificat d'Habitabilitat, és necessari que coneguem l'antiguitat de l'habitatge i si disposa o no de Cèdula d'Habitabilitat concedida prèviament. Us recomanem revisar el Pas 1 i el Pas 2 d'aquest Document Guia 07.



Trets generals dels nous impresos:

- Els impresos s'han d'imprimir a doble cara.
- No s'admet un Certificat amb una antiguitat superior a 12 mesos.
- S'ha de certificar 1 sol habitatge per sol·licitud.
- Els habitatges en que no consta l'adequació a la legalitat urbanística, s'haurà de fer constar expressament la no legalitat.



Quadre resum de vigències dels Decrets:

Habitatge a validar	Decrets de VALIDACIÓ	Vigència de Decrets
(**) Habitatge existent POSTERIOR a l'11 d'agost de 1984	Nivell B del D346/83 i D571/83	Fins 17/04/1996
	D274/95 Annex 1	18/04/1996 fins 23/09/1996
	D314/96 Annex 1	24/09/1996 fins 16/02/1999
	D28/99 Apartats 1 i 2	17/02/1999 fins 29/12/2003
	D259/2003 Annex 1.1 i 1.2	30/12/2003 fins 08/10/2009
	D55/2009 Annex 1	09/10/2009 fins 02/11/2012
	D141/2012 Annex 1	03/11/2012 en endavant...
(*) Habitatge existent ANTERIOR a l'11 d'agost de 1984	D141/2012 Annex 2	03/11/2012 en endavant...

Habitatges de Protecció Oficial (HPO):

Segons l'art 9 apartat 9.3 del D141/2012, els habitatges promoguts sota qualsevol règim de protecció pública, la qualificació definitiva substitueix la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació, durant el mateix període de 25 anys. Un cop transcorregut aquest període des de l'expedició definitiva de la qualificació definitiva, les segones i posteriors transmissions requeriran l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.

Decret d'aplicació HPO	Compliment Habitabilitat
HPO segons D274/1995	Annex 1 i 2
HPO segons D314/1996	Annex 1 i 2
HPO segons D28/1999	Apartat 1, 2 i 3

Podeu consultar les diferents GUIES de comprovació de les condicions d'habitabilitat, accedint al "Document a l'Abast" núm. 17.6, redactat per l'Àrea Tècnica del CAATEEB.

Per comprovar les condicions d'habitabilitat d'un habitatge, es necessari acreditar els requisits tècnics d'habitabilitat segons els diferents decrets de validació i depenent de si la Cèdula s'ha d'obtenir o s'ha de renovar.

Us recomanem revisar prèviament el Pas 4 d'aquest Document Guia 07.

Per validar els criteris tècnics d'habitabilitat, l'**Àrea Tècnica del CAATEEB** ha preparat unes Guies de validació que llistem a continuació i que trobareu en el "Document a l'Abast 17.6 Volum II".

■ **Decret 346/1983 i Decret 571/1983**

Guia per a la comprovació de l'habitabilitat en habitatges d'acord a les especificacions del Decret 346/1983 i Decret 571/1983. Nivell B.

■ **Decret 274/1995**

Guia per a la comprovació de l'habitabilitat en habitatges d'acord a les especificacions del Decret 274/1995. Annex 1.

En cas d'Habitatges de Protecció Oficial, s'aplicarà també l'Annex 2.

■ **Decret 314/1996**

Guia per a la comprovació de l'habitabilitat en habitatges d'acord a les especificacions del Decret 314/1996 (mod. Decret 274/1995). Annex 1.

En cas d'Habitatges de Protecció Oficial, s'aplicarà també l'Annex 2.

■ **Decret 28/1999**

Guia per a la comprovació de l'habitabilitat en habitatges d'acord a les especificacions del Decret 28/1999. Apartat 1 i 2.

En cas d'Habitatges de Protecció Oficial, s'aplicarà també l'Apartat 3.

■ **Decret 259/2003**

Guia per a la comprovació de l'habitabilitat en habitatges d'acord a les especificacions del Decret 259/2003. Annex 1.1 i 1.2.

■ **Decret 55/2009**

Guia per a la comprovació de l'habitabilitat en habitatges d'acord a les especificacions del Decret 55/2009. Annex 1.

■ **Decret 141/2012**

Guia per a la comprovació de l'habitabilitat en habitatges d'acord a les especificacions del Decret 141/2012. Annex 1.

En cas d'habitatges preexistents o usats, construïts amb anterioritat a l'11 d'agost de 1984 s'aplicarà l'Annex 2.

## Pas 6

### EL TRÀMIT DEL CERTIFICAT D'HABILITATAT a través de l'Oficina Virtual el CAATEEB

Per tramitar el Certificat d'Habitabilitat a través de l'Oficina Virtual del CAATEEB, us recomanem consultar el manual on veureu pantalla a pantalla, els passos a seguir en el procés d'obtenció del visat.

Recordeu que, per poder visar des del WEB, es necessari que signeu el contracte d'utilització del servei de visat digital.

## Pas 7

### LA SOL·LICITUD DE LA CÈDULA D'HABILITATAT a través de l'Oficina Virtual de la GENERALITAT

Per sol·licitar la Cèdula d'Habitabilitat a través de l'Oficina Virtual de la Generalitat, us recomanem consultar el manual on veureu els passos a seguir en la tramitació.

#### Documents i Models per consultar

- [Circular Informativa Núm. 2](#)
- [Circular Informativa Núm. 5](#)
- [Model RE-649](#)
- [Model RE-480](#)
- [Model RE-582](#)
- [Model RE-565](#)
- [Model RE-566](#)

#### INFORMACIÓ i CONSULTES

Podeu fer arribar els vostres dubtes o aclariments, a través del "Canal de Consultes" del CAATEEB o en el telèfon 93 240 20 60.



COL·LEGI D'APARELLADORS, ARQUITECTES TÈCNICS  
I ENGINYERS D'EDIFICACIÓ DE BARCELONA

Serveis al Col·legiat · Àrea de Visats  
Bon Pastor, 5 · 08021 Barcelona  
Tel. 93 240 20 60  
[www.apabcn.cat](http://www.apabcn.cat)