

## **Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica**

*DECRET 68/2023, de 12 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatge de protecció pública i règim jurídic de patrimoni públic d'habitatge i sòl de la Generalitat. [2023/5211]*

### Índex

**PREÀMBUL**  
**TÍTOL PRELIMINAR. DISPOSICIONS GENERALS**  
Article 1. Objectiu i àmbit  
Article 2. Definicions i característiques  
Article 3. Qualificació de la protecció pública  
Article 4. Duració del període de protecció  
Article 5. Classes d'habitatges de protecció pública  
Article 6. Àmbit de la protecció  
**TÍTOL PRIMER. RÈGIM DEL DRET D'ACCÉS A L'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA**  
Article 7. Règim d'ús i accés a la propietat  
Article 8. Circumstàncies especials de canvi d'habitatge per a persones físiques ja titulars d'un habitatge de protecció pública  
Article 9. Limitacions a la facultat de disposar derivades del règim de protecció  
Article 10. Lliurament i ocupació Destinació  
Article 11. Accés al finançament de les actuacions  
Article 12. Percepció de quantitats a compte  
Article 13. Clàusules d'inserció obligatòria en els contractes  
Article 14. Procediment de visat de contractes  
Article 15. Elevació a escriptura pública  
**TÍTOL SEGON. SISTEMA DE FIXACIÓ DE PREUS DE VENDA, RENDA I CESSIÓ D'ÚS**  
Article 16. Conceptes  
Article 17. Limitacions al valor dels terrenys  
Article 18. Preu màxim de venda dels habitatges de protecció pública (PMH)  
Article 19. Renda màxima i preu de cessió d'ús dels habitatges de protecció pública (RMH)  
**TÍTOL TERCER. RÈGIM JURÍDIC DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA DE PROMOCIÓ PÚBLICA**  
**CAPÍTOL I. Concepte i àmbit**  
Article 20. Habitatges de promoció pública  
**CAPÍTOL II. Procediment de qualificació provisional**  
Article 21. Iniciació de l'expedient de construcció i concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques directes de la Generalitat  
Article 22. Iniciació de l'expedient de construcció i concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques directes de les entitats locals  
Article 23. Iniciació de l'expedient de construcció i concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques instrumentals  
  
Article 24. Iniciació de l'expedient de construcció i concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques assimilades  
**CAPÍTOL III. Qualificació definitiva**  
Article 25. Qualificació definitiva  
Article 26. Qualificació d'habitatges objecte d'actuacions de rehabilitació d'edificis  
Article 27. Qualificació d'habitatges existents  
**TÍTOL QUART. RÈGIM JURÍDIC DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA DE PROMOCIÓ PRIVADA**  
**CAPÍTOL I. Concepte i àmbit**  
Article 28. Habitatges de protecció pública de promoció privada  
**CAPÍTOL II. Procediment de qualificació provisional**  
Article 29. Sol·licitud de qualificació provisional  
Article 30. Supòsits especials de sol·licitud de qualificació provisional  
Article 31. Reserva d'habitatges de promoció privada de protecció pública per part de la Generalitat per a adquirir-los  
Article 32. Concessió de la qualificació provisional

## **Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática**

*DECRETO 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat. [2023/5211]*

### Índice

**PREÁMBULO**  
**TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES**  
Artículo 1. Objeto y ámbito  
Artículo 2. Definiciones y características  
Artículo 3. Calificación de la protección pública  
Artículo 4. Duración del periodo de protección  
Artículo 5. Clases de viviendas de protección pública  
Artículo 6. Ámbito de la protección  
**TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN DEL DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA**  
Artículo 7. Régimen de uso y acceso a la propiedad  
Artículo 8. Circunstancias especiales de cambio de vivienda para personas físicas ya titulares de una vivienda de protección pública  
Artículo 9. Limitaciones a la facultad de disponer derivadas del régimen de protección  
Artículo 10. Entrega y ocupación. Destino  
Artículo 11. Acceso a la financiación de las actuaciones  
Artículo 12. Percepción de cantidades a cuenta  
Artículo 13. Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos  
Artículo 14. Procedimiento de visado de contratos  
Artículo 15. Elevación a escritura pública  
**TÍTULO SEGUNDO. SISTEMA DE FIJACIÓN DE PRECIOS DE VENTA, RENTA Y CESIÓN DE USO**  
Artículo 16. Conceptos  
Artículo 17. Limitaciones al valor de los terrenos  
Artículo 18. Precio máximo de venta de las viviendas de protección pública (PMV)  
Artículo 19. Renta máxima y precio de cesión de uso de las viviendas de protección pública (RMV)  
**TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE PROMOCIÓN PÚBLICA**  
**CAPÍTULO I. Concepto y ámbito**  
Artículo 20. Viviendas de promoción pública  
**CAPÍTULO II. Procedimiento de Calificación Provisional**  
Artículo 21. Iniciación del expediente de construcción y concesión de la calificación provisional en las Promociones Públicas Directas de la Generalitat  
Artículo 22. Iniciación del expediente de construcción y concesión de la calificación provisional en las Promociones Públicas Directas de las Entidades Locales  
Artículo 23. Iniciación del expediente de construcción y concesión de la calificación provisional en las Promociones Públicas Instrumentales  
  
Artículo 24. Iniciación del expediente de construcción y concesión de la calificación provisional en las Promociones Públicas Asimiladas  
**CAPÍTULO III. Calificación Definitiva**  
Artículo 25. Calificación definitiva  
Artículo 26. Calificación de viviendas objeto de actuaciones de rehabilitación de edificios  
Artículo 27. Calificación de viviendas existentes  
**TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE PROMOCIÓN PRIVADA**  
**CAPÍTULO I. Concepto y ámbito**  
Artículo 28. Viviendas de protección pública de promoción privada  
**CAPÍTULO II. Procedimiento de calificación provisional**  
Artículo 29. Solicitud de calificación provisional  
Artículo 30. Supuestos especiales de solicitud de calificación provisional  
Artículo 31. Reserva de viviendas de promoción privada de protección pública, por parte de la Generalitat para su adquisición  
Artículo 32. Concesión de la calificación provisional



Article 33. Efectes de la concessió de la qualificació provisional

Article 34. Modificació de la qualificació provisional

Article 35. Efectes de la caducitat, el desistiment i la renúncia

CAPÍTOL III. Procediment de qualificació definitiva

Article 36. Sol·licitud de la qualificació definitiva

Article 37. Concessió de la qualificació definitiva

Article 38. Denegació de la qualificació definitiva

Article 39. Nota d'intervenció en el Registre de la Propietat

Article 40. Efectes de la qualificació definitiva

Article 41. Modificació de la qualificació definitiva

TÍTOL CINQUÈ. CASOS ESPECIALS DE QUALIFICACIÓ

Article 42. Habitatges destinats a persones amb discapacitat

Article 43. Habitatges destinats a famílies nombroses

Article 44. Cooperatives d'habitatges i comunitats de propietaris i propietaris

Article 45. Edificis en construcció o acabats

Article 46. Allotjaments d'emergència

TÍTOL SISÈ. RÈGIM JURÍDIC DEL PATRIMONI DE PROMOCIÓ PÚBLICA I DEL PATRIMONI PÚBLIC D'HABITATGE I SÒL DE LA GENERALITAT

CAPÍTOL I. Règim jurídic

Article 47. Objectiu i àmbit

CAPÍTOL II. Gestió d'immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat

Article 48. Facultats de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl

CAPÍTOL III. Formalització de l'adjudicació del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat

Article 49. Adjudicació

Article 50. Formalització de l'adjudicació. Contingut mínim dels contractes

Article 51. Contingut addicional per a contractes d'arrendament

Article 52. Contingut addicional per a contractes compravenda

CAPÍTOL IV. Preus de transmissió, renda i cessió d'ús del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat

Article 53. Valor dels terrenys

Article 54. Preu màxim de transmissió dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge

Article 55. Valoració d'habitatges per a adquirir-los i incorporar-los al patrimoni públic, així com recuperació d'habitatges de promoció pública o del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat, pels mecanismes que preveuen els articles 57, 57 bis i 57 ter L8/2004 i el Decret llei 6/2020.

Article 56. Renda o cessió d'ús dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat

Article 57. Adequació de la renda a la capacitat econòmica de les unitats de convivència

Article 58. Cessió d'ús d'habitatges a entitats per a fins socials

CAPÍTOL V. Gestió dels habitatges en arrendament

Article 59. Canvi de titular del contracte d'arrendament

Article 60. Canvi de titular del contracte d'arrendament per desistiment exprés o tàcit

Article 61. Canvi de titular del contracte d'arrendament per separació, divorci o nul·litat del matrimoni

Article 62. Canvi de titular del contracte d'arrendament per defunció

Article 63. Canvi d'habitatge en arrendament

Article 64. Acreditació dels motius de canvi d'habitatge

Article 65. Renúncia al contracte d'arrendament per la unitat de convivència

CAPÍTOL VI. Gestió d'habitatges en compravenda

Article 66. Obligació d'assegurar l'habitatge

Article 67. Canvis de règim contractual

Article 68. Resolució de contracte per mutu acord

Article 69. Limitacions a la transmissió

Article 70. Amortització anticipada

Article 71. Atorgament d'escriptura pública

Article 72. Drets de tanteig i retracte

CAPÍTOL VII. Conservació dels habitatges de promoció pública o del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat

Artículo 33. Efectos de la concesión de la calificación provisional

Artículo 34. Modificación de la calificación provisional

Artículo 35. Efectos de la caducidad, desistimiento y renuncia

CAPÍTULO III. Procedimiento de calificación definitiva

Artículo 36. Solicitud de la calificación definitiva

Artículo 37. Concesión de la calificación definitiva

Artículo 38. Denegación de la calificación definitiva

Artículo 39. Toma de razón en el Registro de la Propiedad

Artículo 40. Efectos de la calificación definitiva

Artículo 41. Modificación de la calificación definitiva

TÍTULO QUINTO. SUPUESTOS ESPECIALES DE CALIFICACIÓN

Artículo 42. Viviendas destinadas a personas con discapacidad

Artículo 43. Viviendas destinadas a familias numerosas

Artículo 44. Cooperativas de viviendas y comunidades de propietarias y propietarios

Artículo 45. Edificios en construcción o terminados

Artículo 46. Alojamientos de emergencia

TÍTULO SEXTO. RÉGIMEN JURÍDICO DEL PATRIMONIO DE PROMOCIÓN PÚBLICA Y DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE VIVIENDA Y SUELO DE LA GENERALITAT

CAPÍTULO I. Régimen jurídico.

Artículo 47. Objeto y ámbito

CAPÍTULO II. Gestión de inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Artículo 48. Facultades de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo

CAPÍTULO III. Formalización de la adjudicación del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Artículo 49. Adjudicación

Artículo 50. Formalización de la adjudicación. Contenido mínimo de los contratos

Artículo 51. Contenido adicional para contratos arrendamiento

Artículo 52. Contenido adicional para contratos compraventa

CAPÍTULO IV. Precios de transmisión, renta y cesión de uso del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Artículo 53. Valor de los terrenos

Artículo 54. Precio máximo de transmisión de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda

Artículo 55. Valoración de viviendas para su adquisición e incorporación al patrimonio público, así como recuperación de viviendas de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, por los mecanismos previstos en los artículos 57, 57 bis y 57 ter L8/2004 y en el Decreto ley 6/2020.

Artículo 56. Renta o cesión de uso de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat

Artículo 57. Adecuación de la renta a la capacidad económica de las unidades de convivencia

Artículo 58. Cesión de uso de viviendas a entidades para fines sociales

CAPÍTULO V. Gestión de las viviendas en arrendamiento.

Artículo 59. Cambio de titular del contrato de arrendamiento

Artículo 60. Cambio de titular del contrato de arrendamiento por desistimiento expreso o tácito

Artículo 61. Cambio de titular del contrato de arrendamiento por separación, divorcio o nulidad del matrimonio

Artículo 62. Cambio de titular del contrato de arrendamiento por fallecimiento

Artículo 63. Cambio de vivienda en arrendamiento

Artículo 64. Acreditación de los motivos de cambio de vivienda

Artículo 65. Renuncia al contrato de arrendamiento por la unidad de convivencia

CAPÍTULO VI. Gestión de viviendas en compraventa.

Artículo 66. Obligación de asegurar la vivienda

Artículo 67. Cambios de régimen contractual

Artículo 68. Resolución de contrato por mutuo acuerdo

Artículo 69. Limitaciones a la transmisión

Artículo 70. Amortización anticipada

Artículo 71. Otorgamiento de escritura pública

Artículo 72. Derechos de tanteo y retracto

CAPÍTULO VII. Conservación de las viviendas de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.



Article 73. Reparació, manteniment i rehabilitació  
CAPÍTOL VIII. Mesures de regularització i procediments de recuperació de la titularitat o disponibilitat dels habitatges  
Article 74. Procediments de normalització  
Article 75. Procediments de legalització d'ocupants sense títol  
Article 76. Resolució administrativa dels contractes d'arrendament i de compravenda. Procediment de desnonament  
Article 77. La potestat de la recuperació d'ofici. Desallotjament d'ocupants il·legals  
Article 78. Expropiació forçosa d'immobles per incompliment de la funció social de la propietat  
Article 79. La recaptació executiva per via de constrenyiment  
Article 80. Certificat administratiu. Inscripció en el Registre de la Propietat  
Article 81. Notificacions  
Article 82. Llançament  
Article 83. Aplicació dels procediments a locals, garatges i altres immobles  
CAPÍTOL IX. Altres immobles pertanyents al patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat  
Article 84. Règim de cessió i adjudicació de locals de negoci  
Article 85. Subrogacions i traspassos de locals  
Article 86. Cessió temporal d'ús  
DISPOSICIONS ADDICIONALS  
Primera. Delegació en un conseller competent en matèria d'habitatge de la facultat per a cessió gratuïta d'ús de béns immobles  
Segona. Subscripció de convenis  
Tercera. Mesures de col·laboració amb els col·legis oficials professionals de la Comunitat Valenciana i entitats col·laboradores autoritzades en matèria de revisió de projectes d'habitatges  
Quarta. Mesures excepcionals  
Cinquena. Oficina de Supervisió de Projectes de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl  
Sisena. Registre de contractes d'arrendament dels habitatges de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat  
Setena. Règim dels contractes d'arrendament dels immobles del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat  
Huitena. Modificació del Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatges de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges  
Novena. Modificació del Decret 49/2020, de 17 d'abril, del Consell, d'aprovació del Reglament orgànic i funcional de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA)  
Desena. Tractament de dades personals  
Onzena. Reserva d'habitatges per a persones joves  
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES  
Primera. Règim transitori dels procediments  
Segona. Règim transitori dels contractes de compravenda pendents d'atorgament d'escriptura pública  
Tercera. Contractes d'arrendament vigents a l'entrada en vigor d'aquest reglament  
Quarta. Valoració de la renda dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat  
Cinquena. Règim transitori de l'aplicació dels valors de referència d'habitatge lliure d'obra nova per municipi  
Sisena. Règim transitori específic de les promocions mixtes  
DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA  
Única. Derogació normativa  
DISPOSICIÓ FINAL  
Única

## PREÀMBUL

I

La Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, va assumir el mandat constitucional de l'article 47, en el qual s'estableix el dret fonamental de tota la ciutadania a un habitatge digne i adequat, amb base en la competència atribuïda per l'article 49.1. 9a de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana. En desplega-

Artículo 73. Reparación, mantenimiento y rehabilitación  
CAPÍTULO VIII. Medidas de regularización y procedimientos de recuperación de la titularidad o disponibilidad de las viviendas.  
Artículo 74. Procedimientos de normalización  
Artículo 75. Procedimientos de legalización de ocupantes sin título  
Artículo 76. Resolución administrativa de los contratos de arrendamiento y de compraventa. Procedimiento de desahucio  
Artículo 77. La potestad de la recuperación de oficina. Desalojo de ocupantes ilegales  
Artículo 78. Expropiación forzosa de inmuebles por incumplimiento de la función social de la propiedad  
Artículo 79. La recaudación ejecutiva por vía de apremio  
Artículo 80. Certificación Administrativa. Inscripción en el Registro de la Propiedad  
Artículo 81. Notificaciones  
Artículo 82. Lanzamiento  
Artículo 83. Aplicación de los procedimientos a locales, garajes y otros inmuebles  
CAPÍTULO IX. Otros inmuebles pertenecientes al patrimonio público de vivienda de la Generalitat.  
Artículo 84. Régimen de Cesión y adjudicación de locales de negocio  
Artículo 85. Subrogaciones y traspasos de locales  
Artículo 86. Cesión temporal de uso  
DISPOSICIONES ADICIONALES  
Primera. Delegación en conseller competente en materia de vivienda de la facultad para cesión gratuita de uso de bienes inmuebles.  
Segunda. Suscripción de convenios.  
Tercera. Medidas de colaboración con los Colegios Oficiales Profesionales de la Comunitat Valenciana y Entidades colaboradoras autorizadas en materia de revisión de proyectos de viviendas.  
Cuarta. Medidas excepcionales.  
Quinta. Oficina de Supervisión de Proyectos de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.  
Sexta. Registro de Contratos de Arrendamiento de las viviendas de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.  
Séptima. Régimen de los contratos de arrendamiento de los inmuebles del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.  
Octava. Modificación del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas.  
Novena. Modificación del Decreto 49/2020, de 17 de abril, del Consell, de aprobación del Reglamento Orgánico y Funcional de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.  
Décima. Tratamiento de datos personales.  
Undécima. Reserva de viviendas para personas jóvenes.  
DISPOSICIONES TRANSITORIAS  
Primera. Régimen transitorio de los procedimientos.  
Segunda. Régimen transitorio de los contratos de compraventa pendientes de otorgamiento de escritura pública.  
Tercera. Contratos de arrendamiento vigentes a la entrada en vigor de este Reglamento.  
Cuarta. Valoración de la renta de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.  
Quinta. Régimen transitorio de la aplicación de los valores de referencia de vivienda libre de obra nueva por municipio.  
Sexta. Régimen transitorio específico de las promociones mixtas  
DISPOSICIÓN DEROGATORIA  
Única. Derogación normativa.  
DISPOSICIÓN FINAL  
Única.

## PREÁMBULO

I

La Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunidad Valenciana asumió el mandato constitucional del artículo 47, en el que se establece el derecho fundamental de toda la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada, con base en la competencia atribuida por el artículo 49.1. 9ª del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana.

ment de la norma, el Consell va aprovar el Decret 75/2007, de 18 de maig, en el qual es regulava l'àmbit referit a l'habitatge de protecció pública. El Decret 82/2008, de 6 de juny, va modificar alguns dels seus preceptes, però aquestes modificacions van resultar insuficients, i en data 26 de juny el Consell va aprovar, mitjançant el Decret 90/2009, el Reglament d'habitatges de protecció pública que va derogar parcialment el Decret 75/2007. Finalment, el Decret 191/2013, de 20 de desembre, del Consell, va modificar alguns preceptes del Decret 90/2009 considerant les noves estratègies que plasmava el Pla estatal d'habitatge 2013-2016 (RD 233/2013, de 5 d'abril) que ja no preveia mesures de finançament ni d'ajudes específiques per a l'accés i la promoció d'habitatge de protecció pública. Aquest ha sigut fins ara el marc normatiu aplicable a aquesta mena d'habitatges en l'àmbit de la Comunitat Valenciana.

Per això, a la vista de la dispersió normativa existent i la falta de seguretat jurídica que això provoca per a totes les i els agents intervinents en el procés de promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública, aquest text té entre els seus objectius simplificar la normativa mitjançant un únic reglament que regule tant la promoció privada com la pública, així com la gestió del patrimoni públic d'habitatge i sòl de la Generalitat Valenciana.

Així mateix, aquest decret busca fer front a la persistent escassetat d'oferta d'habitatge assequible a la nostra comunitat autònoma, així com frenar els efectes que la inflació i la pujada dels tipus d'interès estan tenint en el sector immobiliari valencià.

Les dades macroeconòmiques recents plasmen la tendència inflacionista i la pèrdua consegüent del poder adquisitiu de la ciutadania. Segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), la inflació anual estimada de l'índex de preus al consum (IPC) el juliol de 2022 és del 10,8 %. Aquest indicador proporciona un avanç de l'IPC que, en cas de confirmar-se, suposaria un augment de sis dècimes en la taxa anual, i se situaria en el nivell més alt des del setembre de 1984.

Com a resposta a aquesta realitat i amb l'objectiu de frenar la inflació, el Banc Central Europeu (BCE) va pujar els tres tipus d'interès clau en l'eurozona —el principal de refinançament, el marginal de crèdit i la taxa de dipòsit— durant el mes de juliol de 2022, i es trencava així la tendència a la baixa dels últims onze anys. Els tipus d'interès han pujat un 0,5 % fins ara: el doble del que es preveia. El consegüent encariment del crèdit que implica l'adopció d'aquesta mesura excepcional té un impacte negatiu immediat en tota persona que tinga una hipoteca o que pretenga comprar-se una casa. Espanya és, a més, el segon país de la Unió Europea amb més hipoteques a tipus variable, per la qual cosa el nostre país i la seua ciutadania es troben especialment afectats per aquesta decisió del BCE.

A pesar d'això, el sector immobiliari presenta una marcada tendència alcista, malgrat la pujada dels tipus d'interès, l'empejorament del context econòmic i la recessió pronosticada per a tardor de 2022. La falta d'oferta d'habitatge produït per l'encariment dels costos de producció s'ha agreujat per la invasió i la guerra a Ucraïna, que ha provocat el desproveïment de materials a escala global i ha implicat un augment continuat dels preus d'aquesta, que també està reflectint-se en el mercat del lloguer.

La mitjana de preus del lloguer d'habitatges a la Comunitat Valenciana ha experimentat un increment interanual del 17,1 % el juny de 2022, fins a arribar al màxim històric de 9,71 euros el metre quadrat per mes: quasi el doble que fa set anys. L'augment desmesurat dels preus del lloguer és una realitat a la nostra comunitat autònoma. Segons dades de l'INE emprades per a calcular l'IPC, els preus del lloguer d'habitatge a la Comunitat Valenciana presentaven, en data d'abril de 2022, un índex de creixement de l'1,7, això és, un creixement de 0,6 punts per damunt de la mitjana del conjunt de l'Estat, que és d'1,1.

Entre les causes principals de l'augment del preu del lloguer, cal destacar l'escassetat d'habitatge públic, l'insuficient lloguer social, l'auge dels pisos turístics i les pràctiques especulatives d'alguns grans tenidors, contràries a la funció social de l'habitatge. La bombolla dels preus de lloguer que es viu a tota la Comunitat Valenciana s'ha convertit en un problema crucial per a gran quantitat de persones que no poden accedir a un habitatge a causa dels alts preus de l'habitatge lliure.

A més, les institucions europees subratllen que la UE i els estats membres tenen l'obligació de garantir l'accés per a totes les persones

En desarrollo de la norma, el Consell aprobó el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, en el que se regulaba el ámbito referido a la vivienda de protección pública. El Decreto 82/2008, de 6 de junio modificó algunos de sus preceptos, pero estas modificaciones resultaron insuficientes, y en fecha 26 de junio el Consell aprobó mediante el Decreto 90/2009, el Reglamento de Viviendas de Protección Pública que derogó parcialmente el Decreto 75/2007. Por último, el Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, modificó algunos preceptos del Decreto 90/2009 considerando las nuevas estrategias que plasmaba el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 (RD 233/2013, de 5 de abril) que ya no contemplaba medidas de financiación ni de ayudas específicas para el acceso y la promoción de vivienda de protección pública. Este ha sido hasta el momento el marco normativo de aplicación a este tipo de viviendas en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

Por ello, a la vista de la dispersión normativa existente y la falta de seguridad jurídica que esto provoca para todas las y los agentes intervinientes en el proceso de promoción y gestión de la vivienda de protección pública, el presente texto tiene entre sus objetivos la simplificación normativa mediante un único Reglamento que regule tanto la promoción privada como la pública, así como la gestión del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat Valenciana.

Asimismo, el presente decreto busca hacer frente a la persistente escasez de oferta de vivienda assequible en nuestra comunidad autónoma, así como frenar los efectos que la inflación y la subida de los tipos de interés están teniendo en el sector inmobiliario valenciano.

Los datos macroeconómicos recientes plasman la tendencia inflacionista y consecuente pérdida del poder adquisitivo de la ciudadanía. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), la inflación anual estimada del Índice de Precios al Consumo (IPC) en julio de 2022 es del 10,8 %. Este indicador proporciona un avance del IPC que, en caso de confirmarse, supondría un aumento de seis dècimas en su tasa anual, y se situaría en su nivel más alto desde septiembre de 1984.

Como respuesta a esta realidad y con el objetivo de frenar la inflación, el Banco Central Europeo (BCE) subió los tres tipos de interés clave en la eurozona —el principal de refinanciación, el marginal de crédito y la tasa de depósito— durante el mes de julio de 2022, rompiendo con la tendencia a la baja de los últimos 11 años. Los tipos de interés han subido un 0'5 % hasta el momento: el doble de lo previsto. El consecuente encarecimiento del crédito que implica la adopción de esta medida excepcional tiene un inmediato impacto negativo en toda persona que tenga una hipoteca o que pretenda comprarse una casa. España es, además, el segundo país de la Unión Europea con más hipotecas a tipo variable, por lo que nuestro país y su ciudadanía se encuentran especialmente afectados por esta decisión del BCE.

A pesar de ello, el sector inmobiliario presenta una marcada tendencia alcista, pese a la subida de los tipos de interés, el empeoramiento del contexto económico y la recesión pronosticada para otoño de 2022. La falta de oferta de vivienda producida por el encarecimiento de los costes de producción se ha visto agravada por la invasión y guerra en Ucrania, que ha provocado el desabastecimiento de materiales a nivel global y ha implicado un continuado aumento de los precios de esta, que también está teniendo su reflejo en el mercado del alquiler.

La media de precios del alquiler de viviendas en la Comunitat Valenciana ha experimentado un incremento interanual del 17'1 % en junio de 2022, hasta alcanzar el máximo histórico de 9,71 euros el metro cuadrado al mes: casi el doble que hace siete años. El aumento desmesurado de los precios del alquiler es una realidad en nuestra comunidad autónoma. Según datos del INE empleados para el cálculo del IPC, los precios del alquiler de vivienda en la Comunitat Valenciana presentaban, a fecha de abril de 2022, un índice de crecimiento del 1'7, esto es, un crecimiento de 0'6 puntos por encima de la media del conjunto del Estado, que es de 1'1.

Entre las causas principales del aumento del precio del alquiler cabe destacar la escasez de vivienda pública, el insuficiente alquiler assequible, el auge de los pisos turísticos, y las prácticas especulativas de algunos grandes tenedores, contrarias a la función social de la vivienda. La burbuja de los precios de alquiler que se vive en toda la Comunitat Valenciana se ha convertido en un problema crucial para gran cantidad de personas que no pueden acceder a una vivienda a causa de los altos precios de la vivienda libre.

Además, las Instituciones Europeas vienen subrayando que la UE y sus Estados miembros tienen la obligación de garantizar el acceso para



a un habitatge digne i assequible de conformitat amb els drets fonamentals que recullen els articles 16, 30 i 31 de la Carta Social Europea i el pilar europeu de drets socials. En aquesta línia, en la Resolució del Parlament Europeu, de 21 de gener de 2021, sobre l'accés a un habitatge digne i assequible per a tots (2019/2187 (INI)) destaquen les consideracions següents: que hi ha una escassetat d'habitatges socials assequibles i d'habitatges accessibles en l'Europa dels 27; que entre les barreres en el sector de l'habitatge cal esmentar la falta d'accessibilitat, el sentiment de soledat o d'inseguretat i els costos de manteniment; que les persones vulnerables i les pertanyents a col·lectius discriminats estan representades de manera desproporcionada entre les persones sense llar, o viuen en allotjaments informals o habitatges inadequats i, sovint, són relegades a les zones més marginals i insegures, i que les dones estan especialment exposades a la crisi de l'habitatge.

Per això el desplegament d'aquest decret resulta molt pertinent per a continuar desenvolupant el règim dels habitatges de protecció pública a la Comunitat Valenciana, dotant-lo d'unitat normativa i adaptant-lo al cicle socioeconòmic actual, molt més dinàmic i canviant que l'anterior.

En compliment del que s'estableix en l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en l'elaboració d'aquesta regulació s'ha actuat d'acord amb els principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència.

Així, aquest reglament es gesta en virtut del principi de necessitat i eficàcia, ja que la seua falta de revisió des de l'any 2013, malgrat els canviants cicles socioeconòmics que s'han produït des de llavors, impedeix disposar de més oferta d'habitatge de protecció pública i assequible en el mercat.

El decret, en unificar en un únic text la regulació de l'habitatge de protecció pública de promoció pública i privada, així com el règim jurídic del patrimoni públic d'habitatge i sòl de la Generalitat, respon als principis de proporcionalitat i seguretat jurídica per a tots els operadors intervinents en els processos esmentats.

Durant el procediment d'elaboració i tramitació d'aquest decret, s'han complert els tràmits essencials que exigeix l'article 43 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, incloent-hi els de consulta pública prèvia, informació pública i d'audiència a conselleries i a entitats que agrupen interessos relacionats amb l'objecte d'aquest i s'han recollit els informes preceptius, i es compleix així el principi de transparència.

Així mateix, respecte de l'eficiència dels recursos públics, l'aprovació d'aquest decret no requereix crear noves línies pressupostàries, ni augmentar les existents, ni crear noves estructures administratives, i, per tant, no té incidència econòmica en el pressupost de la Generalitat, més enllà de l'actualització necessària dels paràmetres informàtics per a la seua aplicació correcta.

## II

Aquest reglament distingeix clarament entre la promoció pública i la promoció privada, i sistematitza cadascun dels règims al llarg de la norma.

Una de les novetats principals d'aquest reglament és el caràcter permanent de la qualificació dels habitatges de protecció pública davant dels límits temporals establits en les anteriors legislacions i programes d'habitatge que es van aprovar a la seua empara. La raó d'aquesta modificació no és una altra que tractar de frenar l'especulació en aquesta mena d'habitatges, frenant la desaparició gradual de l'habitatge de protecció pública a la Comunitat Valenciana.

Es permet l'accés a la propietat de persones jurídiques, sempre que es produïska la destinació a arrendament o cessió d'ús dels habitatges, que hauran d'ocupar en qualsevol cas persones físiques que complisquen els requisits per a accedir al lloguer d'aquests. S'introdueix l'excepcionalitat de mantindre la propietat d'un únic habitatge de protecció pública, de manera transitòria, per als casos taxats en què hi haja necessitat de canvi de domicili i vinculat a obtenir la qualificació permanent, per al cas en què l'habitatge no la tinga.

Una altra de les novetats importants que porta aquesta norma es troba en la fixació dels preus màxims de venda, renda i cessió d'ús con-

todas las personas a una vivienda digna y asequible de conformidad con derechos fundamentales recogidos en los artículos 16, 30 y 31 de la Carta Social Europea y el Pilar Europeo de derechos sociales. En esta línea, en la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos (2019/2187(INI)) destacan las siguientes consideraciones: que existe una escasez de viviendas sociales asequibles y de viviendas accesibles en la Europa de los Veintisiete; que entre las barreras en el sector de la vivienda cabe citar la falta de accesibilidad, el sentimiento de soledad o de inseguridad y los costes de mantenimiento; que las personas vulnerables y aquellas pertenecientes a colectivos discriminados están representados de manera desproporcionada entre las personas sin hogar, o viven en alojamientos informales o viviendas inadecuadas y, a menudo, son relegados a las zonas más marginales e inseguras; que las mujeres están especialmente expuestas a la crisis de la vivienda.

Por lo que el desarrollo del presente Decreto resulta de gran pertinencia para continuar desarrollando el régimen de las viviendas de protección pública en la Comunitat Valenciana, dotándolo de unidad normativa y adaptándolo al ciclo socioeconómico actual, mucho más dinámico y cambiante que el anterior.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la elaboración de la presente regulación se ha actuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Así, el presente reglamento se gesta en virtud del principio de necesidad y eficacia, puesto que su falta de revisión desde el año 2013 pese a los cambiantes ciclos socioeconómicos acontecidos desde entonces impide disponer de una mayor oferta de vivienda de protección pública y asequible en el mercado.

El decreto, al unificar en un único texto la regulación de la vivienda de protección pública de promoción pública y privada, así como el régimen jurídico del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat, responde a los principios de proporcionalidad y seguridad jurídica para todos los operadores intervinientes en los citados procesos.

Durante el procedimiento de elaboración y tramitación del presente decreto, se han cumplido los trámites esenciales exigidos por el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, incluidos los de consulta pública prèvia, informació pública i de audiència a Consellerias y a entidades que agrupan intereses relacionados con el objeto de este y se han recogido los informes preceptivos, cumpliéndose el principio de transparencia.

Asimismo, respecto de la eficiencia de los recursos públicos, la aprobación de este decreto no requiere la creación de nuevas líneas presupuestarias, ni el aumento de las ya existentes, ni la creación de nuevas estructures administrativas y por tanto no tiene incidencia económica en el presupuesto de la Generalitat, más allá de la necesaria actualización de los parámetros informáticos para su correcta aplicación.

## II

El presente reglamento distingue claramente entre la promoción pública y la promoción privada, y sistematiza cada uno de los regímenes a lo largo de la norma.

Una de las principales novedades es el carácter permanente de la calificación de las viviendas de protección pública, frente a los límites temporales establecidos en las anteriores legislaciones y programas de vivienda que se aprobaron a su amparo. La razón de esta modificación no es otra que tratar de frenar la especulación en este tipo de viviendas, deteniendo la paulatina desaparición de la vivienda de protección pública en la Comunitat Valenciana.

Se permite el acceso a la propiedad de personas jurídicas, siempre que se produzca el destino a arrendamiento o cesión de uso de las viviendas, que deberán ocuparse en cualquier caso por personas físicas que cumplan los requisitos para acceder al alquiler de estas. Se introduce la excepcionalidad de mantener la propiedad de una única vivienda de protección pública, de modo transitorio, para los casos tasados en los que exista necesidad de cambio de domicilio y vinculado a obtener la calificación permanente, para el caso de que la vivienda no la tenga.

Otra de las importantes novedades que trae esta norma se encuentra en la fijación de los precios máximos de venta, renta y cesión de uso



formement a la realitat socioeconòmica actual i prenent indicadors oficials i referències objectives. S'estableix així un preu màxim de venda de referència en el moment d'aprovar la norma per a tota la Comunitat, que estarà condicionat a situar-se per davall dels preus de mercat de l'habitatge lliure extrets del Consell General del Notariat, i es podran actualitzar d'acord amb les fluctuacions dels costos d'execució material en un percentatge mínim, tant a l'alça com a la baixa.

El preu màxim del lloguer es calcula sobre la base de les diferents escales d'ingressos de la unitat de convivència i ha d'incloure les despeses de comunitat ordinàries.

Pel que fa als procediments de qualificació dels habitatges, es preveuen en títols diferents els relatius a la promoció pública i la privada, i s'han implementat en els dos casos mesures que permeten agilitar-los.

Així mateix, a l'empara de l'article 43 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, es preveu la possibilitat que la Generalitat, a través de la conselleria competent en matèria d'habitatge es reserve l'adquisició d'un percentatge, que pot arribar al 100 %, dels habitatges de protecció pública en les promocions privades de nova construcció que es troben en àrees de necessitat d'habitatge o en municipis amb el risc de despoblació. Aquests habitatges s'oferiran en règim de lloguer o cessió d'ús, que són les modalitats d'accés a l'habitatge que es consideren més adequades i compatibles amb les polítiques d'habitatge que s'estan desplegant actualment en tots els nivells, autonòmic, estatal i europeu, amb l'objectiu d'agilitzar l'increment del parc públic d'habitatge.

La mesura descrita anteriorment s'aplicarà amb l'objectiu de fer front a l'emergència residencial dels municipis amb més necessitats, tal com s'estableix en el Catàleg d'àrees de necessitat residencial regulat per la Generalitat, amb l'objectiu d'ampliar el parc públic d'habitatge de manera estable amb noves promocions d'habitatge que es destinaran als col·lectius amb més vulnerabilitat.

Finalment, s'ha unificat la normativa sobre gestió d'immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat, i s'ha inclòs com a títol sisè específicament la regulació referent a la gestió dels immobles, els preus de venda i renda, la conservació, les mesures de regularització, la recuperació de la titularitat o la disponibilitat dels habitatges, i el règim d'una altra mena d'immobles, per a evitar així la dispersió normativa i la consegüent inseguretat jurídica que pot comportar.

### III

La Comunitat Valenciana, d'acord amb el que disposa l'article 148.1.3 de la Constitució Espanyola, té competència exclusiva en matèria d'habitatge, competència que està recollida en l'article 49.1.9a de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana. D'acord amb això, aquest text regula el nou Reglament d'habitatges de protecció pública, que s'estructura en set títols (el títol preliminar i sis títols més), onze disposicions addicionals, sis disposicions transitòries, una derogatòria i una final.

El títol preliminar estableix l'objectiu i l'àmbit del reglament, la tipologia dels habitatges de protecció pública i la duració del període de protecció, que passa a tindre caràcter permanent. El títol primer regula el règim de dret d'accés a l'habitatge de protecció pública i el títol segon estableix el sistema de fixació de preu de venda, renda i cessió d'ús en l'accés a aquests habitatges. El títol tercer es divideix en tres capítols i regula el règim jurídic dels habitatges de protecció pública de promoció pública quant als procediments d'obtenció de les qualificacions provisional i definitiva. El títol quart es divideix en tres capítols i desenvolupa el règim jurídic dels habitatges de protecció pública de promoció privada. El títol cinquè regula els casos especials de qualificació d'habitatges i el títol sisè, que es divideix en nou capítols, es dedica al règim jurídic del patrimoni de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge i sòl de la Generalitat, i es diferencien així els immobles que formen part del patrimoni de la Generalitat i que es gestionen a través de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl.

con arreglo a la realidad socioeconómica actual y tomando indicadores oficiales y referencias objetivas. Se establece así un precio máximo de venta de referencia en el momento de aprobación de la norma para toda la Comunitat, que estará condicionado a situarse por debajo de los precios de mercado de la vivienda libre extraídos del Consejo General del Notariado, pudiéndose actualizar de acuerdo con las fluctuaciones de los costes de ejecución material en un porcentaje mínimo, tanto al alza como a la baja.

El precio máximo del alquiler se calcula en base a las diferentes escalas de ingresos de la unidad de convivencia e incluirá los gastos de comunidad ordinarios.

En lo que se refiere a los procedimientos de calificación de las viviendas, se prevé en títulos diferentes el relativo a la promoción pública y la privada, habiéndose implementado en ambos casos medidas que permitan la agilización de estos.

Asimismo, al amparo del artículo 43 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, se prevé la posibilidad de que la Generalitat, a través de la Conselleria competente en materia de vivienda se reserve la adquisición de un porcentaje, que puede llegar al 100 %, de las viviendas de protección pública en aquellas promociones privadas de nueva construcción que se encuentren en áreas de necesidad de vivienda o en municipios con riesgo de despoblación. Estas viviendas serán ofrecidas en régimen de alquiler o cesión de uso, que son las modalidades de acceso a la vivienda que se consideran más adecuadas y compatibles con las políticas de vivienda que se están desarrollando en la actualidad en todos los niveles, autonómico, estatal y europeo, con el objetivo de agilizar el incremento del parque público de vivienda.

La medida anteriormente descrita se aplicará con el objetivo de hacer frente a la emergencia residencial de los municipios con mayores necesidades, tal y como se establece en el catálogo de áreas de necesidad habitacional regulado por la Generalitat, con el objetivo de ampliar el parque público de vivienda de forma estable con nuevas promociones de vivienda que se destinarán a los colectivos con mayor vulnerabilidad.

Por último, se ha unificado la normativa sobre gestión de inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, incluyéndose como título sexto específicamente la regulación referente a la gestión de los inmuebles, precios de venta, renta y cesión de uso, conservación, medidas de regularización, recuperación de la titularidad o disponibilidad de las viviendas, y régimen de otro tipo de inmuebles, evitando así la dispersión normativa y la consecuente inseguridad jurídica que puede conllevar.

### III

La Comunitat Valenciana, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.1.3 de la Constitución Española, tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, competencia que viene recogida en el artículo 49.1.9ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana. A tenor de ello, el presente texto regula el nuevo Reglamento de Viviendas de Protección Pública, que se estructura en siete títulos (el título preliminar y seis títulos más), once disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, una derogatoria y una final.

El título preliminar establece el objeto y ámbito del Reglamento, la tipología de las viviendas de protección pública y duración del periodo de protección, que pasa a tener carácter permanente. El título primero, regula el régimen de derecho de acceso a la vivienda de protección pública y el título segundo establece el sistema de fijación de precio de venta, renta y cesión de uso en el acceso a estas viviendas. El título tercero se divide en tres capítulos y regula el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de promoción pública en cuanto a los procedimientos de obtención de las calificaciones provisional y definitiva. El título cuarto se divide en tres capítulos y desarrolla el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de promoción privada. El título quinto regula los supuestos especiales de calificación de viviendas y el título sexto que se divide en nueve capítulos se dedica al régimen jurídico del patrimonio de promoción pública y del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat diferenciando así aquellos inmuebles que forman parte del patrimonio de la Generalitat y cuya gestión se realiza a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.

Entre les disposicions addicionals, destaquen la modificació i els ajustos d'alguns preceptes del Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges.

En les sis disposicions transitòries es regula l'aplicabilitat d'aquest reglament als procediments d'habitatges que obtenen la qualificació provisional després de l'entrada en vigor d'aquest, amb la possibilitat d'acollir-se voluntàriament al que regula aquest, si els tràmits resulten compatibles. Pel que fa als visats de contractes de transmissió de domini, d'arrendament o de cessió d'ús, es regiran per la normativa vigent en el moment d'obtindre la qualificació provisional de l'immoble al qual estiguen referits.

Aquest decret es dicta en desplegament de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de patrimoni de la Generalitat Valenciana, pel que fa al patrimoni públic d'habitatge, en virtut de l'habilitació que estableix la disposició final primera per la qual «s'autoritza el Govern Valencià perquè, a proposta del departament que tinga atribuïdes les competències en matèria de patrimoni (o del departament amb competències en matèria d'habitatge en virtut de la disposició adicional tercera, apartat 1, LPGV) dicte les disposicions necessàries per a desplegar i executar aquesta llei».

Per tot això, s'impulsa una regulació innovadora i crucial en matèria d'habitatge de protecció pública i règim jurídic del patrimoni d'habitatge i sòl de la Generalitat.

En mèrit d'això, havent-se recollit tots els informes preceptius, a proposta del vicepresident segon i conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, una vegada complits els tràmits procedimentals que preveu l'article 43 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, d'acord amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, i amb la deliberació prèvia del Consell, competent per a aprovar-lo en l'exercici de l'habilitació realitzada al Consell mitjançant la disposició final primera de la Llei 8/2004, en la reunió del dia 12 de maig de 2023,

## DECRETE

### **TÍTOL PRELIMINAR** **Disposicions generals**

#### *Article 1. Objectiu i àmbit*

Aquest reglament té per objectiu desplegar la normativa en matèria d'habitatge de protecció pública de la Comunitat Valenciana.

Així mateix, estableix el conjunt d'actuacions, drets i obligacions dels i les agents públics, privats i socials implicats, encaminades a satisfer les necessitats d'habitatge de les persones i les unitats de convivència que puguen acollir-se a les mesures previstes en els programes d'habitatge de protecció pública.

#### *Article 2. Definicions i característiques*

1. Es consideren habitatges de protecció pública els que tinguen com a preu màxim de venda, renda o cessió d'ús i superfície útil màxima es defineixen en aquest reglament, reuneixen els requisits establits per la legislació en la matèria i les seues normes de desplegament, estan destinats a persones usuàries amb un nivell d'ingressos limitats i les qualifique o les reconega com a tal l'administració competent.

Es consideren tots els que estiguen qualificats com a tal per la conselleria competent en matèria d'habitatge i els que regula aquest reglament que formen part del patrimoni públic de la Generalitat Valenciana.

Es caracteritzen per:

- a) Poder ser promoguts per ens públics o privats.
- b) Complir els requisits tècnics i la normativa d'accessibilitat universal, el disseny i les condicions necessaris per a això i haver obtingut la qualificació oportuna
- c) Acollir-se a un preu de venda, renda o cessió d'ús adequat al que disposa la normativa que el regula, de manera permanent.
- d) Estar inventariats en l'Inventari d'habitatge de protecció pública de la Comunitat Valenciana.
- e) Ser utilitzats per destinataris i destinatàries que complisquen els requisits per a això i estiguen inscrits en el Registre de demanda d'ha-

Entre las disposiciones adicionales destaca la modificación y ajustes de algunos preceptos del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas.

En las seis disposiciones transitorias se regula la aplicabilidad del presente Reglamento a aquellos procedimientos de viviendas que obtengan la calificación provisional después de la entrada en vigor de este, con la posibilidad de acogerse voluntariamente a lo regulado en este, si los trámites resultan compatibles. En lo que se refiere a los visados de contratos de transmisión de dominio, de arrendamiento o de cesión de uso se regirán por la normativa vigente en el momento de obtención de la calificación provisional del inmueble al que vengan referidos.

El presente Decreto se dicta en desarrollo de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, en lo que se refiere al patrimonio público de vivienda, en virtud de la habilitación establecida por la Disposición final primera por la que «se autoriza al Gobierno Valenciano para que, a propuesta del departamento que tenga atribuidas las competencias en materia de patrimonio (o del departamento con competencias en materia de vivienda en virtud de la disposición adicional tercera, apartado 1, LPGV), dicte las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de esta ley».

Por todo ello, se procede a impulsar una regulación novedosa y crucial en materia de vivienda de protección pública y régimen jurídico del patrimonio de vivienda y suelo de la Generalitat.

En mérito de lo cual, habiéndose recogido todos los informes preceptivos, a propuesta del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, una vez cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, y previa deliberación del Consell, competente para aprobarlo en el ejercicio de la habilitación realizada al Consell mediante la Disposición final primera de la Ley 8/2004, en la reunión del día 12 de mayo de 2023,

## DECRETO

### **TÍTULO PRELIMINAR** **Disposiciones generales**

#### *Artículo 1. Objeto y ámbito*

El presente reglamento tiene por objeto el desarrollo de la normativa en materia de vivienda de protección pública de la Comunitat Valenciana.

Asimismo, establece el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de las y los agentes públicos, privados y sociales implicados, encaminadas a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas y unidades de convivencia que puedan acogerse a las medidas previstas en los Programas de Vivienda de Protección Pública.

#### *Artículo 2. Definiciones y características*

1. Se consideran viviendas de protección pública aquellas cuyo precio máximo de venta, renta o cesión de uso y superficie útil máxima se definen en el presente reglamento, reúnen los requisitos establecidos por la legislación en la materia y sus normas de desarrollo, está destinadas a personas usuarias con un nivel de ingresos limitados y se califiquen o reconozcan como tal por la administración competente.

Se consideran todas aquellas que se encuentren calificadas como tal por la Conselleria competente en materia de vivienda y aquellas que se regulan en el presente Reglamento que forman parte del patrimonio público de la Generalitat Valenciana.

Se caracterizan por:

- a) Poder ser promovidas por entes públicos o privados.
- b) Cumplir los requisitos técnicos y normativa de accesibilidad universal, diseño y condiciones necesarios para ello y haber obtenido la calificación oportuna
- c) Acogerse a un precio de venta, renta o cesión de uso adecuado a lo dispuesto en la normativa que la regula, de manera permanente.
- d) Encontrarse inventariadas en el Inventario de Vivienda de Protección Pública de la Comunitat Valenciana.
- e) Ser utilizadas por destinatarios y destinatarias que cumplan los requisitos para ello y se encuentren inscritos en el Registro de demanda



bitatge de la Comunitat Valenciana, i siguen ocupats dins dels terminis establits en la legislació aplicable.

f) Destinar-se a domicili habitual i permanent dels titulars del dret corresponent, i constituir un domicili en el padró municipal, i no poder, després d'ocupar-lo, estar desocupat més de tres mesos seguits, excepte per causa justificada.

g) Subjecció al dret de tanteig i retracte a favor de la Generalitat, en les segones i successives transmissions, excepte en les excepcions previstes en la legislació en matèria d'habitatge.

A l'efecte d'aquest reglament, s'assimilaran als habitatges de protecció pública de nova construcció els habitatges que procedisquen de la rehabilitació d'edificis, sempre que reunisquen els requisits exigits.

2. A aquest efecte, la superfície útil computable per als habitatges amb protecció haurà d'incloure el 50 % de la superfície dels espais exteriors coberts per la planta immediatament superior, com ara balcons, terrasses, etc. No es tindran en compte a aquest efecte els cobriments mitjançant volades, lloses de rematada o gelosies estructurals amb una amplària inferior a seixanta centímetres.

Les característiques tècniques, les superfícies i les dimensions mínimes dels garatges i els trasters els regularà la normativa tècnica específica d'aplicació.

3. La superfície útil màxima de l'habitatge de protecció pública serà de 90 m<sup>2</sup>, incloent-hi, en el cas de cohabitats, la participació corresponent a la superfície útil dels espais compartits en l'edifici complementaris als espais privatis. A més, podrà incorporar, si és el cas, una superfície útil màxima addicional de 10 m<sup>2</sup> per habitatge o cohabitats per al local d'ús col·lectiu, 8 m<sup>2</sup> per a trasters annexos i 25 m<sup>2</sup> més destinats a una plaça de garatge o als annexos destinats a emmagatzematge d'estris necessaris per a desenvolupar activitats productives en el medi rural.

Excepcionalment, la superfície útil màxima de l'habitatge podrà ser de 120 m<sup>2</sup> útils, quan es puga justificar que la superfície més gran respon a la necessitat de complir els 10 m<sup>2</sup> per persona dins de la mateixa unitat de convivència.

4. El règim dels cohabitats s'ajustarà al que es disposa en la Llei 3/2023, de 13 d'abril, de la Generalitat, de cohabitats de la Comunitat Valenciana.

### Article 3. Qualificació de la protecció pública

El procediment perquè els habitatges estiguen reconeguts com de protecció pública, reunint els requisits necessaris per a això, o de qualificació, es farà en dues fases:

#### 1. Qualificació provisional

La qualificació provisional l'atorga la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, o bé per qui per delegació d'aquesta tinga l'exercici de la competència esmentada, una vegada s'ha comprovat el compliment dels requisits exigits per als habitatges de protecció pública prevists en la legislació en matèria d'habitatge de la Comunitat Valenciana, aquest reglament i disposicions complementàries, després de la presentació del projecte per part de la promotora o el promotor.

La concessió de la qualificació provisional requereix l'observança de les condicions que s'estableixen en aquest reglament, i s'expedirà en model normalitzat.

#### 2. Qualificació definitiva

La qualificació definitiva és la resolució administrativa que concedeix la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, o bé per qui per delegació d'aquesta tinga l'exercici d'aquesta competència, per la qual es verifica i es reconeix que la realitat construïda ha complit el projecte que haja obtingut la qualificació provisional o amb els modificats d'aquest gudament autoritzats.

### Article 4. Duració del període de protecció

1. Els habitatges i els seus annexos que hagen obtingut la qualificació definitiva per part de la conselleria competent en matèria d'habitatge hauran de mantindre la qualificació esmentada de manera permanent. Haurà de fer-se constar d'aquesta manera expressament en l'acte administratiu que atorgue la qualificació definitiva, i es reflectirà en l'escrip-

de Vivienda de la Comunitat Valenciana; y sean ocupadas dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.

f) Destinarse a domicilio habitual y permanente de los titulares del derecho correspondiente, y constituir un domicilio en el padrón municipal, no pudiendo tras su ocupación permanecer desocupada más de tres meses seguidos, salvo causa justificada.

g) Sujeción al derecho de tanteo y retracto a favor de la Generalitat, en las segundas y sucesivas transmisiones, salvo en aquellas excepciones previstas en la legislación en materia de vivienda.

A los efectos de este Reglamento, se asimilarán a las viviendas de protección pública de nueva construcción las viviendas que procedan de la rehabilitación de edificios, siempre que reúnan los requisitos exigidos.

2. A estos efectos la superficie útil computable para las viviendas con protección incluirá el 50 por 100 de la superficie de los espacios exteriores cubiertos por la planta inmediatamente superior, tales como balcones, terrazas, etc. No se tendrá en cuenta a estos efectos los cubrimientos mediante voladizos, losas de remate o celosías estructurales cuya anchura sea inferior a sesenta centímetros.

Las características técnicas, superficies y dimensiones mínimas de los garajes y trasteros se regularán por la normativa técnica específica de aplicación.

3. La superficie útil máxima de la vivienda de protección pública será de 90 m<sup>2</sup> incluyendo, en el caso de viviendas colaborativas, la participación correspondiente a la superficie útil de los espacios compartidos en el edificio complementarios a los espacios privativos. Además, podrá incorporar en su caso, una superficie útil máxima adicional de 10 m<sup>2</sup> por vivienda o vivienda colaborativa para el local de uso colectivo, 8 m<sup>2</sup> para trasteros anejos, y de otros 25 m<sup>2</sup> destinados a una plaza de garaje o a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

Excepcionalmente la superficie útil máxima de la vivienda podrá ser de 120 m<sup>2</sup> útiles, cuando se pueda justificar que la mayor superficie responde a la necesidad de cumplir los 10 m<sup>2</sup> por persona dentro de la misma unidad de convivencia.

4. El régimen de las viviendas colaborativas se ajustará a lo dispuesto en la Ley 3/2023, de 13 de abril, de la Generalitat, de Viviendas Colaborativas de la Comunitat Valenciana.

### Artículo 3. Calificación de la protección pública

El procedimiento para que las viviendas se encuentren reconocidas como de protección pública, reuniendo los requisitos necesarios para ello, o de calificación, se realizará en dos fases:

#### 1. Calificación provisional

La calificación provisional se otorga por la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, o bien por quien por delegación de la misma ostente el ejercicio de la citada competencia, una vez se ha comprobado el cumplimiento de los requisitos exigidos para las viviendas de protección pública previstos en la legislación en materia de vivienda de la Comunitat Valenciana, este Reglamento y disposiciones complementarias, tras la presentación del proyecto por parte de la promotora o el promotor.

La concesión de la calificación provisional requiere la observancia de las condiciones que se establecen en este Reglamento, y se expedirá en modelo normalizado.

#### 2. Calificación definitiva

La calificación definitiva, es la resolución administrativa que concede por la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, o bien por quien por delegación de la misma ostente el ejercicio de la citada competencia, por la que se verifica y reconoce que la realidad construida ha cumplido con el proyecto que obtuvo la calificación provisional o con los modificados del mismo debidamente autorizados.

### Artículo 4. Duración del periodo de protección

1. Las viviendas y sus anejos que hayan obtenido la calificación definitiva por parte de la Conselleria competente en materia de vivienda mantendrán la citada calificación de manera permanente. Deberá hacerse constar de dicha forma expresamente en el acto administrativo que otorgue la Calificación Definitiva, y se reflejará en la escritura de





tura de declaració d'obra nova, a l'efecte de la seua constància en el Registre de la Propietat.

2. El termini de qualificació dels habitatges que no ho han sigut amb caràcter permanent es podrà ampliar per resolució de la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, a petició de la persona titular d'aquesta, i s'haurà de fer constar aquesta circumstància en el Registre de la Propietat.

#### *Article 5. Classes d'habitatges de protecció pública*

Els habitatges de protecció pública es classificaran en:

1. Habitatges de protecció pública de nova construcció o rehabilitació de promoció privada, per persones jurídiques o físiques.

2. Habitatges de protecció pública de promoció pública de nova construcció, rehabilitació o adquisició per part de l'Administració pública, en qualsevol de les modalitats establides en la legislació en matèria d'habitatge de la Comunitat Valenciana.

#### *Article 6. Àmbit de la protecció*

1. La protecció abastará altres elements diferents de l'habitatge, però pertanyents al mateix edifici: garatges, annexos, trasters i locals. En edificis o conjunts residencials de cohabitats, la protecció abastará els espais d'ús i gaudi compartits.

2. Els elements diferents de l'habitatge, però pertanyents a l'edifici, hauran de complir les condicions següents:

a) Locals de negoci. Es podran incloure en les promocions d'habitatges de protecció pública locals de negoci, que hauran de situar-se en plantes completes i diferents de les que es destinen a habitatges, o separades per elements que n'impossibiliten la connexió, amb accessos clarament independents i diferenciats.

Quan una mateixa promoció incloga més de cent habitatges, es podrà agrupar la superfície destinada a locals de negoci en un edifici independent, sempre que estiga situat en terrenys contigus als ocupats per aquells, forme amb els edificis d'habitatges un conjunt urbà i s'integre en el mateix projecte, i sempre que tinga en compte la normativa urbanística d'aplicació.

b) Garatges, trasters i annexos. En les condicions que determine cada pla, la protecció s'estén als garatges i els trasters d'edificis d'habitatges de protecció pública, que tindran el preu limitat i podran ser annexos vinculats als habitatges. La protecció podrà estendre's als annexos destinats a emmagatzemar estris necessaris per a desenvolupar activitats productives en el medi rural, sempre que estiguen vinculats a l'habitatge.

La vinculació, si és el cas, s'haurà de fer constar en l'expedient administratiu, consignar-se en les qualificacions, provisional i definitiva, i en l'escriptura de declaració d'obra nova i substitució del règim de propietat horitzontal, a l'efecte que conste en el Registre de la Propietat.

3. En els edificis o els conjunts residencials d'habitatge col·laboratiu o cohabitats en règim de cessió d'ús no serà necessari constituir el règim de propietat horitzontal.

### **TÍTOL PRIMER** **Règim del dret d'accés a l'habitatge** **de protecció pública**

#### *Article 7. Règim d'ús i accés a la propietat*

1. Serà requisit per a accedir a l'ús de l'habitatge de protecció pública en qualsevol de les seues modalitats i règim d'ús o accés, tant en primera com en segones i successives transmissions, estar inscrita com a persona demandant en la secció primera del Registre d'habitatge de la Generalitat complint els requisits necessaris per a això.

2. Només poden ser usuaris i usuàries dels habitatges de protecció pública les persones físiques. El règim d'ús dels habitatges de protecció pública es determinarà en la corresponent cèdula de qualificació definitiva.

3. Les persones jurídiques i les entitats sense ànim de lucre podran accedir a la propietat d'habitatges de protecció pública únicament en

Declaración de Obra Nueva, a los efectos de su constancia en el registro de la propiedad.

2. El plazo de calificación de las viviendas que no lo hubiesen sido con carácter permanente, podrá ser ampliado por resolución de la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, a petición de la persona titular de la misma debiendo hacer constar dicha circunstancia en el Registro de la Propiedad.

#### *Artículo 5. Clases de viviendas de protección pública*

Las viviendas de protección pública se clasificarán en:

1. Viviendas de protección pública de nueva construcción o rehabilitación de promoción privada, por personas jurídicas o físicas.

2. Viviendas de protección pública de promoción pública de nueva construcción, rehabilitación o adquisición por parte de la administración pública, en cualquiera de las modalidades establecidas en la legislación en materia de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

#### *Artículo 6. Ámbito de la protección*

1. La protección alcanzará a otros elementos diferentes de la vivienda, pero pertenecientes al mismo edificio: garajes, anejos, trasteros y locales. En los edificios o conjuntos residenciales de viviendas colaborativas o convivencias la protección alcanzará a los espacios de uso y disfrute compartidos.

2. Los elementos diferentes de la vivienda, pero pertenecientes al edificio, deberán cumplir, las siguientes condiciones:

a) Locales de negocio. Se podrán incluir en las promociones de viviendas de protección pública locales de negocio, que habrán de situarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a viviendas, o separadas por elementos que imposibiliten su conexión, siendo sus accesos claramente independientes y diferenciados.

Cuando una misma promoción incluya más de cien viviendas, se podrá agrupar la superficie destinada a locales de negocio en edificio independiente, siempre que esté situado en terrenos contiguos a los ocupados por aquellas, forme con los edificios de viviendas un conjunto urbano y se integre en el mismo proyecto, y siempre que observe la normativa urbanística de aplicación.

b) Garajes, trasteros y anejos. En las condiciones que determine cada plan, la protección se extiende a los garajes y trasteros de edificios de viviendas de protección pública, que tendrán el precio limitado y podrán ser anejos vinculados a las viviendas. La protección podrá extenderse a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesario para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural, siempre que se encuentren vinculados a la vivienda.

La vinculación, en su caso, se hará constar en el expediente administrativo, se consignará en las calificaciones, provisional y definitiva, y en la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal, a los efectos de su constancia en el Registro de la Propiedad.

3. En los edificios o conjuntos residenciales de vivienda colaborativa o convivencia en régimen de cesión de uso no será necesaria la constitución del régimen de propiedad horizontal.

### **TÍTULO PRIMERO** **Régimen del derecho de acceso a la vivienda** **de protección pública**

#### *Artículo 7. Régimen de uso y acceso a la propiedad*

1. Será requisito para acceder al uso de la vivienda de protección pública en cualquiera de sus modalidades y régimen de uso o acceso, tanto en primera como en segundas y sucesivas transmisiones, estar inscrita como persona demandante en la sección primera del Registro de Vivienda de la Generalitat cumpliendo los requisitos necesarios para ello.

2. Solamente pueden ser usuarios y usuarias de las viviendas de protección pública las personas físicas. El régimen de uso de las viviendas de protección pública se determinará en la correspondiente cédula de calificación definitiva.

3. Las personas jurídicas y entidades sin ánimo de lucro podrán acceder a la propiedad de viviendas de protección pública únicamente

els casos en què els habitatges esmentats hagen de destinar-se a arrendament o cessió d'ús.

4. El règim d'ús podrà ser el següent:

- a) Arrendament.
- b) Propietat.
- c) Cessió d'ús.
- d) Altres formes d'explotació justificades per raons socials.

5. L'accés a la propietat o a l'ús i gaudi d'un habitatge de protecció pública podrà realitzar-se:

- a) Per compravenda.
- b) Mitjançant arrendament amb opció de compra.
- c) Per promoció per a ús propi, de persones agrupades en comunitats de propietaris i propietàries sense personalitat jurídica.
- d) Per promoció a través de cooperatives d'habitatges o qualsevol altra entitat amb personalitat jurídica.
- e) Accés als habitatges de protecció pública en segona transmissió o posteriors per qualsevol títol previst en la legislació d'aplicació general i pertinent.
- f) Per cessió d'ús.

*Article 8. Circumstàncies especials de canvi d'habitatge per a persones físiques ja titulars d'un habitatge de protecció pública*

1. Les persones físiques titulars en règim de ple domini o d'usufruit vitalici del 100 % d'un habitatge de protecció pública, no podran ser titulars d'un altre habitatge de protecció pública, llevat que en aquesta es donen les circumstàncies següents:

a) Quan l'habitatge no complisca les condicions mínimes d'habitabilitat establides per als habitatges usats. En aquest cas, l'habitatge es posarà a la disposició de la Generalitat.

b) Quan l'habitatge resulte inadequat per raó de superfície per a les persones que pertanyen a la unitat de convivència, i no es complisca el mínim establert de deu metres quadrats útils per persona.

c) Quan es genere la necessitat d'un habitatge adaptat a les condicions de discapacitat d'alguna persona integrant de la unitat de convivència de la persona interessada.

d) Quan resulte necessari el canvi d'ubicació d'habitatge per a millorar les condicions de convivència de la persona interessada o la unitat de convivència, per requerir més atenció per part de familiars amb residència llunyana a l'habitatge actual o per haver-hi en la unitat de convivència algun membre amb discapacitat que requereix un canvi de domicili.

2. Perquè siga possible aplicar les excepcions previstes en els apartats b, c i d, la persona interessada haurà de sol·licitar la qualificació de caràcter permanent de l'habitatge de protecció pública del qual siga usuària, en cas que no en tinga. I en tot cas, inscriure'l en el Registre d'oferta d'habitatge, tal com prescriu l'article 25 del Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges, amb la finalitat que s'ocupe una vegada resulte desocupat.

Per a això s'atorgarà el termini d'un any, que començarà a comptar des que s'haja sol·licitat el que s'estableix en el paràgraf anterior, perquè es produïska el canvi d'habitatge. Aquest termini es podrà prorrogar en casos justificats.

En el cas que no es puga arrendar o transmetre, en aquest termini, es posarà a la disposició de la Generalitat per a la seua mobilització, que es realitzarà en aplicació del que estableix la Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana i del Decret 130/2021, d'1 d'octubre, del Consell, d'aprovació del Reglament per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats.

Aquestes circumstàncies es podran modificar mitjançant una resolució de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

*Article 9. Limitacions a la facultat de disposar derivades del règim de protecció*

1. Els habitatges de protecció pública estan sotmesos al preu màxim de venda, renda o cessió d'ús i superfície útil màxima que fixe la Generalitat.

2. L'habitatge haurà de destinar-se a domicili habitual i permanent de la persona propietària o inquilina. En cas de ser receptora d'ajudes

en los casos en los que las citadas viviendas vayan a destinarse a su arrendamiento o cesión de uso.

4. El régimen de uso podrá ser el siguiente:

- a) Arrendamiento.
- b) Propiedad.
- c) Cesión de uso.
- d) Otras formas de explotación justificadas por razones sociales.

5. El acceso a la propiedad o al uso y disfrute de una vivienda de protección pública podrá realizarse:

- a) Por compraventa.
- b) Mediante arrendamiento con opción de compra.
- c) Por promoción para uso propio, de personas agrupadas en comunidades de propietarios y propietarias sin personalidad jurídica.
- d) Por promoción a través de cooperativas de viviendas o cualquier otra entidad con personalidad jurídica.
- e) Acceso a las viviendas de protección pública en segunda o posteriores transmisiones por cualquier título previsto en la legislación de general y pertinente aplicación.
- f) Por cesión de uso

*Artículo 8. Circunstancias especiales de cambio de vivienda para personas físicas ya titulares de una vivienda de protección pública*

1. Las personas físicas titulares en régimen de pleno dominio o de usufructo vitalicio del 100 % de una vivienda de protección pública, no podrán ser titulares de otra vivienda de protección pública, salvo que en esta se den las circunstancias siguientes:

a) Cuando la vivienda no cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas para las viviendas usadas. En tal caso, la citada vivienda se pondrá a disposición de la Generalitat.

b) Cuando la vivienda resulte inadecuada por razón de superficie para las personas que pertenecen a la unidad de convivencia, y no se cumpla el mínimo establecido de diez metros cuadrados útiles por persona.

c) Cuando se genere la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad de alguna persona integrante de la unidad de convivencia de la persona interesada.

d) Cuando resulte necesario el cambio de ubicación de vivienda para mejorar las condiciones de convivencia de la persona interesada o unidad de convivencia, por requerir una mayor atención por parte de familiares con residencia lejana a la vivienda actual o existir en la unidad de convivencia alguna persona con discapacidad que requiera un cambio de domicilio.

2. Para que sea posible la aplicación de las salvedades previstas en los apartados b), c) y d), se deberá proceder por parte de la persona interesada, a solicitar la calificación de carácter permanente de la vivienda de protección pública de la que resulte usuaria, en caso de que no lo tenga. Y en todo caso, a la inscripción de esta en el Registro de Oferta de Vivienda, tal y como prescribe el artículo 25 del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas, con la finalidad de que se proceda a su ocupación una vez resulte desocupada.

Para ello se otorgará el plazo de un año, que empezará a contar desde que se haya solicitado lo establecido en el párrafo anterior, para que se produzca el cambio de vivienda. Dicho plazo se podrá prorrogar en casos justificados.

En el caso de que no se pueda arrendar o transmitir, en dicho plazo, se pondrá a disposición de la Generalitat para su movilización, que se realizará en aplicación de lo establecido en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana y del Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas.

Dichas circunstancias podrán ser modificadas por resolución de la Conselleria competente en materia de vivienda.

*Artículo 9. Limitaciones a la facultad de disponer derivadas del régimen de protección*

1. Las viviendas de protección pública están sometidas al precio máximo de venta, renta o cesión de uso y superficie útil máxima que fije la Generalitat.

2. La vivienda deberá destinarse a domicilio habitual y permanente de la persona propietaria o inquilina. En caso de ser receptora de ayudas



públiques, durant el termini i les condicions que assenyalen la normativa reguladora de l'ajuda corresponent, no podrà ser objecte de cessió inter vivos, per cap títol.

3. Les limitacions a què es refereix aquest article es faran constar expressament en les escriptures de compravenda, adjudicació o declaració d'obra nova en el supòsit de promoció en lloguer, i en l'escriptura de formalització del préstec hipotecari, a l'efecte de la inscripció en el Registre de la Propietat, en què s'especificarà expressament la prohibició de disposar per mitjà d'una nota marginal.

4. Quan es tracte d'habitatges situats en edificis o conjunts residencials de cohabitatsges, el règim de transmissió s'haurà d'ajustar a la legislació especial que regule aquesta modalitat.

#### Article 10. Lliurament i ocupació. Destinació

1. L'ocupació i l'ús dels habitatges de protecció pública s'efectuarà una vegada s'haja obtingut la cèdula de qualificació definitiva.

Els i les promotores i, si és el cas, les persones propietàries estan obligats a lliurar a les persones adquirents i als arrendataris i arrendatàries una còpia de la cèdula de qualificació definitiva en l'acte del lliurament de claus, a més de la documentació establida per la legislació sobre l'ordenació i el foment de la qualitat de l'edificació.

2. Els habitatges de protecció pública s'hauran d'ocupar en el termini de sis mesos a comptar des de la data de concessió de la cèdula de qualificació definitiva o des de la data de la signatura del contracte d'arrendament o de l'escriptura de compravenda o arrendament amb opció de compra.

El termini d'ocupació podrà ser objecte de pròrroga justificada per raons de tipus laboral, familiar o un altre tipus de circumstàncies prou acreditades, i l'hauran d'autoritzar els serveis territorials competents en matèria d'habitatge.

3. No perdre el caràcter de residència habitual i permanent pel fet que la persona titular o usuària, el cònjuge, i les i els parents de l'un o l'altre fins al tercer grau, que convisca amb qualsevol d'ells, exercisca en l'habitatge o en les seues dependències una professió o una petita indústria domèstica, encara que siga objecte de tributació, sempre que en l'exercici d'aquesta activitat es complisca la normativa aplicable, i, a més, es complisca el que es disposa en els estatuts de la comunitat de propietaris i propietàries i amb l'autorització o el consentiment exprés de la persona propietària arrendadora en el cas que l'habitatge estiga arrendat, o amb el que s'estableix en els contractes de cessió d'ús i els estatuts de la cooperativa o associació propietària dels cohabitatsges de protecció pública, segons corresponga.

4. La residència habitual i permanent podrà exceptuar-se mitjançant una resolució motivada de la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, en programes d'integració social o de preparació per a la vida independent, o casos d'emergència, o víctimes de violència de gènere o terrorisme, que per la seua naturalesa requerisquen un allotjament temporal. Així mateix, quan la falta de residència habitual i permanent es dega a raons justificades, relacionades amb les circumstàncies familiars i laborals, es podrà exceptuar aquest requisit.

#### Article 11. Accés al finançament de les actuacions protegides

L'accés al finançament o a les ajudes públiques per a la promoció d'actuacions protegides comportarà l'accés a l'habitatge en règim de cooperativa o en arrendament o en cessió d'ús.

#### Article 12. Percepció de quantitats a compte

1. Perquè les promotores i els promotors d'habitatges de protecció pública puguen percebre de les persones adquirents o adjudicatàries durant el període de construcció quantitats a compte del preu, hauran d'haver obtingut la qualificació provisional i l'autorització del servei territorial competent en matèria d'habitatge.

a) La sol·licitud de l'autorització per a la percepció de quantitats a compte haurà de fer-se amb anterioritat a la qualificació definitiva.

En la sol·licitud d'autorització s'haurà de fer constar l'import total de les quantitats que es pretenga obtenir per aquest concepte.

A la sol·licitud s'haurà d'adjuntar:

1r. Un aval bancari o de companyia d'assegurances global suficient que done cobertura als avals individuals posteriors o contracte d'assegurança. L'aval haurà de constituir-se amb la renúncia expressa

públicas, durante el plazo y condiciones que señale la normativa reguladora de la correspondiente ayuda, no podrá ser objeto de cesión inter vivos, por ningún título.

3. Las limitaciones a que se refiere este artículo se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción en alquiler, y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se especificará expresamente la prohibición de disponer por medio de nota marginal.

4. Cuando se trate de viviendas ubicadas en edificios o conjuntos residenciales de viviendas colaborativas el régimen de transmisión se sujetará a la legislación especial que regule esta modalidad.

#### Artículo 10. Entrega y ocupación. Destino

1. La ocupación y uso de las viviendas de protección pública se efectuará una vez se haya obtenido la cédula de calificación definitiva.

Los y las promotoras y, en su caso las personas propietarias, están obligados a entregar a las personas adquirents y arrendatarios y arrendatarias una copia de la cédula de calificación definitiva en el acto de la entrega de llaves, además de la documentación establecida por la legislación sobre ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

2. Las viviendas de protección pública deberán ser ocupadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de concesión de la cédula de calificación definitiva o desde la fecha de la firma del contrato de arrendamiento o de la escritura de compraventa o arrendamiento con opción de compra.

El plazo de ocupación podrá ser objeto de prórroga justificada por razones de tipo laboral, familiar, u otro tipo de circunstancias suficientemente acreditadas, y habrá de ser autorizada por los servicios territoriales competentes en materia de vivienda.

3. No perderá el carácter de residencia habitual y permanente por el hecho de que la persona titular o usuaria, su cónyuge, y las y los parientes de uno u otro hasta el tercer grado, que con cualquiera de ellos conviva, ejerza en la vivienda o en sus dependencias una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación, siempre que en el ejercicio de dicha actividad se cumpla con normativa aplicable, y además se cumpla con lo dispuesto en los Estatutos de la Comunidad de propietarios y propietarias y con la autorización o consentimiento expreso de la persona propietaria arrendadora en el supuesto de que la vivienda esté arrendada, o con lo establecido en los contratos de cesión de uso y los estatutos de la cooperativa o asociación propietaria de las viviendas colaborativas de protección pública, según corresponda.

4. La residencia habitual y permanente podrá excepcionar se mediante resolución motivada de la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, en programas de integración social o de preparación para la vida independiente, o supuestos de emergencia, o víctimas de violencia de género o terrorismo, que por su naturaleza requieran un alojamiento temporal. Asimismo, cuando la falta de residencia habitual y permanente se deba a razones justificadas, relacionadas con las circunstancias familiares y laborales, se podrá excepcionar dicho requisito.

#### Artículo 11. Acceso a la financiación de las actuaciones protegidas

El acceso a la financiación o ayudas públicas para la promoción de actuaciones protegidas conllevará el acceso a la vivienda en régimen de cooperativa o en arrendamiento o en cesión de uso.

#### Artículo 12. Percepción de cantidades a cuenta

1. Para que las promotoras y los promotores de viviendas de protección pública puedan percibir de las personas adquirents o adjudicatarias durante el periodo de construcción, cantidades a cuenta del precio, deberán haber obtenido la calificación provisional y la autorización del servicio territorial competente en materia de vivienda.

a) La solicitud de la autorización para la percepción de cantidades a cuenta deberá realizarse con anterioridad a la calificación definitiva.

En la solicitud de autorización se deberá hacer constar el importe total de las cantidades que se pretenda obtener por este concepto.

A la solicitud se deberá acompañar:

1º. Aval bancario o de compañía de seguros global suficiente que dé cobertura a los avales individuales posteriores o contrato de seguro. El aval deberá constituirse con renuncia expresa a la cláusula de beneficio



a la clàusula de benefici d'excessió, divisió i ordre, que garantisquen la devolució de l'import de les quantitats rebudes, més els interessos legals corresponents fins al moment en què es faça la devolució efectiva, en cas de no obtindre la qualificació definitiva o no haver-la sol·licitada dins del termini fixat en la qualificació provisional o en la pròrroga concedida reglamentàriament.

2n. En cas que hagen transcorregut sis mesos des de la concessió de la qualificació provisional, haurà d'aportar-se un certificat del Registre de la Propietat acreditatiu del domini dels terrenys o del dret que faculte el promotor per a fer la construcció, i que es troben lliures de càrregues i gravàmens que puguen representar un obstacle econòmic, jurídic o tècnic per a desplegar el projecte, excepte els constituïts en garantia de devolució dels préstecs concedits per a la construcció dels habitatges.

b) Que les quantitats anticipades s'apliquen únicament a la construcció dels habitatges, s'ingressen en qualsevol establiment bancari o entitat de crèdit pública o privada a la disposició del promotor, amb distinció de qualsevol altra classe de fons pertanyents a aquest.

c) Que en els contractes que s'atorguen per a formalitzar els lliuraments a compte es faça constar de manera indubtable la quantia d'aquests, els terminis en què s'han de satisfer, el compte especial de l'entitat bancària o de crèdit en què ha de verificar-se l'ingrés i la garantia que haja constituït el promotor o promotora entre les que preveu l'anterior incís a) del subapartat A.

d) Les garanties establides s'estendran a les quantitats lliurades en efectiu o mitjançant qualsevol efecte canviari, el pagament de les quals s'ha de domiciliar en el compte especial previst. Quan el pagament del preu ajornat s'instrumente a través d'efectes canviaris, s'haurà d'identificar en les garanties el nombre, el venciment i l'import d'aquests.

e) En el període de construcció només podran percebre's dels futurs adquirentes pagaments en concepte de quantitats a compte.

2. Quan una vegada obtinguda la qualificació provisional d'una promoció, les persones promotores disposen la formalització de reserves d'habitatge, amb lliurament de quantitats per aquest concepte, prèviament hauran de sol·licitar l'autorització del servei territorial competent en matèria d'habitatge, amb l'especificació de les quanties que hagen de sol·licitar, fins a un import del 5 % del cost de l'habitatge, i adjuntant la documentació que acredite la constitució d'un aval bancari o de companyia d'assegurances global suficient que done cobertura als avals individuals posteriors, contracte d'assegurança o compte especial indisponible. L'aval es constituirà amb la renúncia expressa a la clàusula de benefici d'excessió, divisió i ordre, que garantisquen la devolució de l'import de les quantitats rebudes, més els interessos legals corresponents fins al moment en què es faça la devolució efectiva.

Posteriorment, una vegada obtinguda l'autorització per a percebre quantitats a compte del preu de l'habitatge, avalades o assegurades segons disposa aquest article, es podran formalitzar els contractes, i aquestes reserves podran tindre la consideració de lliurament a compte del preu. Tot això sense perjudici d'establir, en el document de reserva d'habitatge, els pactes necessaris per als casos en què la reserva no arribe a bon fi.

Per a poder autoritzar la formalització de reserves d'habitatges, només s'exigirà acreditar l'existència d'aval o assegurança d'acord amb el que disposa el paràgraf primer.

En el cas de promocions que s'hagen iniciat com a promocions lliures, o en el cas d'obra començada, en què s'hagen subscrit reserves, serà preceptiu indicar-ho en la sol·licitud de qualificació provisional, i s'haurà d'aportar la documentació necessària perquè es pugua expedir simultàniament la qualificació provisional i la convalidació de les reserves rebudes.

3. El compliment de les condicions per a percebre quantitats a compte és aplicable fins i tot a les promocions que es realitzen en règim de comunitat de propietaris i propietàries, societat cooperativa o una altra forma jurídica.

#### Article 13. Clàusules d'inserció obligatòria en els contractes

Els contractes de compravenda, arrendament i cessió d'ús hauran d'incloure les clàusules que recullen els requisits d'informació i venda exigits en la legislació valenciana en matèria d'habitatge, a més de les que puguen establir els programes d'habitatge de protecció pública i les mesures de finançament que corresponguen.

de excusión, división y orden, que garanticen la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes hasta el momento en que se haga la efectiva devolución, en caso de no obtener la calificación definitiva o no haberla solicitado dentro del plazo fijado en la calificación provisional o en la prórroga reglamentariamente concedida.

2º. En caso de que hayan transcurrido seis meses de la concesión de la calificación provisional, deberá aportarse certificación del Registro de la Propiedad acreditativa del dominio de los terrenos o del derecho que faculte al promotor o promotora para realizar la construcción, y que se hallan libres de cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto, salvo aquellos constituidos en garantía de devolución de los préstamos concedidos para la construcción de las viviendas.

b) Que las cantidades anticipadas se apliquen únicamente a la construcción de las viviendas, siendo ingresadas en cualquier establecimiento bancario o entidad de crédito pública o privada a disposición del promotor o promotora, con distinción de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al mismo.

c) Que en los contratos que se otorgan para formalizar las entregas a cuenta se haga constar de manera indubitada la cuantía de las mismas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad bancaria o de crédito donde ha de verificarse el ingreso, y la garantía que haya sido constituida por el promotor o promotora entre las previstas en el anterior inciso a) del subapartado A.

d) Las garantías establecidas se extenderán a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista. Cuando el pago del precio aplazado se instrumente a través de efectos cambiarios, se identificará en las garantías el número, vencimiento e importe de los mismos.

e) En el periodo de construcción solo podrán percibirse de los futuros adquirentes pagos en concepto de cantidades a cuenta.

2. Cuando, una vez obtenida la calificación provisional de una promoción, las personas promotoras dispongan la formalización de reservas de vivienda, con entrega de cantidades por este concepto, previamente deberán solicitar autorización del Servicio Territorial competente en materia de Vivienda, especificando las cuantías que vayan a solicitar, hasta un importe del 5 por 100 del coste de la vivienda, y acompañando la documentación que acredite la constitución de un aval bancario o de compañía de seguros global suficiente que dé cobertura a los avals individuales posteriores, contrato de seguro o cuenta especial indisponible. El aval se constituirá con renuncia expresa a la cláusula de beneficio de excusión, división y orden, que garanticen la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes hasta el momento en que se haga la efectiva devolución.

Posteriormente, una vez obtenida la autorización para percibir cantidades a cuenta del precio de la vivienda, avaladas o aseguradas conforme dispone este artículo, se podrán formalizar los contratos, y dichas reservas podrán tener la consideración de entrega a cuenta del precio. Todo ello sin perjuicio de establecer, en el documento de reserva de vivienda, los pactos necesarios para los supuestos en que la reserva no llegue a buen fin.

Para poder autorizar la formalización de reservas de viviendas solo se exigirá la acreditación de la existencia de aval o seguro conforme a lo dispuesto en el párrafo primero.

En el caso de promociones que se hubieran iniciado como promociones libres, o en el supuesto de obra comenzada, en las que se hubieran suscrito reservas, será preceptivo indicarlo en la solicitud de calificación provisional, y se aportará la documentación necesaria para que se pueda expedir simultáneamente la calificación provisional y la convalidación de las reservas recibidas.

3. El cumplimiento de las condiciones para percibir cantidades a cuenta es aplicable incluso a las promociones que se realicen en régimen de comunidad de propietarios y propietarias, sociedad cooperativa u otra forma jurídica.

#### Artículo 13. Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos

Los contratos de compraventa, arrendamiento y cesión de uso deberán incluir las cláusulas que recojan los requisitos de información y venta exigidos en la legislación valenciana en materia de vivienda, además de las que puedan establecer los Programas de Vivienda de Protección Pública y las medidas de financiación que correspondan.



A més, obligatòriament hauran d'incloure:

1. Amb caràcter general:

a) Que l'habitatge objecte de la transmissió o la cessió està subjecte a les prohibicions i les limitacions derivades del règim de protecció pública establert per la legislació valenciana en matèria d'habitatge i, per consegüent, que les condicions d'utilització seran les assenyalades en la normativa referida i en la qualificació definitiva, i els preus de venda o renda no podran excedir els límits establerts.

b) Que la persona promotora/venedora, arrendadora o propietària/cedent s'obliga a lliurar les claus de l'habitatge en el termini màxim de tres mesos a comptar des de la concessió de la qualificació definitiva, o des de la data del contracte, si és posterior, llevat que aquest termini el prorrogue el servei territorial competent en matèria d'habitatge.

c) Que la persona adquirent i arrendatària o cesionària s'obliga a ocupar l'habitatge en el termini màxim de sis mesos a partir del lliurament de claus i de sis mesos a partir de la signatura del contracte d'arrendament respectivament, llevat que hi haja una causa justa.

d) Que la persona promotora/venedora, arrendadora o cesionària s'obliga a lliurar a la persona adquirent o arrendatària un exemplar del contracte, degudament visat pel servei territorial competent en matèria d'habitatge.

e) En el cas de contractes de compravenda amb percepció de quantitats a compte, hauran de consignar-se en el contracte les dades requerides per l'article anterior, amb l'especificació que s'ha obtingut l'autorització administrativa per a percebre aquestes quantitats.

No seran admissibles contractes de compravenda anticipada d'habitatges de protecció pública, sense estipular la percepció de quantitats a compte, i no es permetrà la percepció de quantitats per qualsevol altre concepte.

En els contractes de cessió d'ús, les quantitats a compte estaran constituïdes per l'aportació de capital a la cooperativa.

f) En els contractes i les escriptures s'haurà de fer constar, de manera indubtable, la identificació de l'habitatge (tipus, superfície útil, construïda i construïda amb elements comuns, i situació de l'edifici) d'acord amb la qualificació provisional o definitiva, segons la fase de tramitació en què es trobe l'expedient, i caldrà fer constar separadament els preus de venda i la superfície útil, construïda i construïda amb elements comuns de l'habitatge, garatge, trasters i annexos, si és el cas, així com les dades registrals i el període de protecció.

2. En els contractes de compravenda, a més:

a) Que el promotor o la promotora o la persona venedora s'obliga a elevar a escriptura pública el contracte privat de compravenda en el termini de tres mesos a partir de la data de la qualificació definitiva de l'habitatge, o de la del contracte, si és posterior, llevat que aquest termini el prorrogue el servei territorial competent en matèria d'habitatge.

b) Que les despeses concernents a la declaració d'obra nova i divisió horitzontal, així com les de constitució i divisió del crèdit hipotecari, seran en tot cas a compte del promotor de l'habitatge.

c) Que la persona que compra podrà instar la resolució del contracte en el cas de denegació de la qualificació definitiva de l'habitatge, o quan la promotora o el promotor no la sol·licite en els terminis reglamentaris.

3. En els contractes d'arrendament, a més de les clàusules de caràcter general:

a) Que el contracte se subjecta a la Llei d'arrendaments urbans amb les especificacions establides per la normativa de protecció.

b) Que el subarrendament total o parcial de l'habitatge donarà lloc a la resolució del contracte.

4. De conformitat amb la legalitat vigent, la informació contractual obligatòria es facilitarà en formats universalment accessibles, quan en els negocis jurídics intervinguen persones amb discapacitat que requereixen suport per a l'exercici de la seua capacitat jurídica o a la comunicació.

#### Article 14. Procediment de visat de contractes

1. El visat de contracte és l'acte administratiu pel qual es faculta la persona adquirent o la persona arrendatària de l'habitatge de protecció pública a accedir a aquesta. La seua finalitat és comprovar el compli-

Además, obligatoriamente incluirán:

1. Con carácter general:

a) Que la vivienda objeto de la transmisión o cesión está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección pública establecido por la legislación valenciana en materia de vivienda y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la referida normativa y en la calificación definitiva, y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.

b) Que la persona promotora/vendedora, arrendadora o propietaria/cedente, se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

c) Que la persona adquirente y arrendataria o cesionaria se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de seis meses a partir de la entrega de llaves y de seis meses a partir de la firma del contrato de arrendamiento respectivamente, salvo que medie justa causa.

d) Que la persona promotora/vendedora, arrendadora o cesionaria se obliga a entregar a la persona adquirente o arrendataria un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

e) En el supuesto de contratos de compraventa con percepción de cantidades a cuenta, habrán de consignarse en el contrato los datos requeridos por el artículo anterior, especificando que se ha obtenido la autorización administrativa para la percepción de estas cantidades.

No serán admisibles contratos de compraventa anticipada de viviendas de protección pública, sin estipular la percepción de cantidades a cuenta, y no se permitirá la percepción de cantidades por cualquier otro concepto.

En los contratos de cesión de uso, las cantidades a cuenta estarán constituidas por la aportación de capital a la cooperativa.

f) En los contratos y escrituras se hará constar, de manera indubitable, la identificación de la vivienda (tipo, superficie útil, construida y construida con elementos comunes, y situación del edificio) de acuerdo con la calificación provisional o definitiva, según la fase de tramitación en que se encuentre el expediente, haciéndose constar por separado los precios de venta y superficie útil, construida y construida con elementos comunes de la vivienda, garaje, trasteros y anejos, en su caso, así como sus datos registrales y periodo de protección.

2. En los contratos de compraventa, además:

a) Que el promotor o la promotora o persona vendedora se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compra/venta en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

b) Que los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los de constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del promotor o la promotora de la vivienda.

c) Que la persona que compra podrá instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda, o cuando la promotora o el promotor no la solicite en los plazos reglamentarios.

3. En los contratos de arrendamiento, además de las cláusulas de carácter general:

a) Que el contrato se sujeta a la Ley de Arrendamientos Urbanos con las especificaciones establecidas por la normativa de protección.

b) Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

4. De conformidad con la legalidad vigente, la información contractual obligatoria se facilitará en formatos universalmente accesibles, cuando en los negocios jurídicos intervengan personas con discapacidad que requieran apoyos para el ejercicio de su capacidad jurídica o a la comunicación.

#### Artículo 14. Procedimiento de visado de contratos

1. El visado de contrato es el acto administrativo por el que se faculta la persona adquirente o persona arrendataria de la vivienda de protección pública a acceder a la misma. Su finalidad será comprobar

ment dels requisits d'accés i que el preu de venda o renda s'adequa als màxims vigents.

Per al cas d'habitatges del patrimoni públic d'habitatge, l'adjudicació dels quals es fa mitjançant el procediment administratiu que regula el Decret 106/2021, del Consell, o la norma que el substituisca, i la seua formalització com a contracte administratiu especial, s'entén incorporat el visat de contracte en la resolució d'adjudicació de l'habitatge.

2. Els contractes de transmissió inter vivos del dret de propietat, o del dret d'ús dels cohabitats, tant en primera transmissió com en segona o successives, o que constituïsquen o transmeten qualsevol altre dret real sobre els habitatges, a excepció del dret d'hipoteca, s'hauran de presentar en els serveis territorials competents en matèria d'habitatge en el termini de sis mesos a partir del seu atorgament.

3. Igualment, s'han de presentar davant dels serveis territorials, per a visar-los, els contractes d'arrendament dels habitatges de protecció pública i els seus annexos vinculats. Serà obligatori presentar el justificant de l'ingrés de la fiança.

4. Juntament amb els contractes que s'hagen de visar, s'haurà de presentar una autorització expressa de la persona adquirent i la persona arrendatària perquè els serveis territorials puguen comprovar la inscripció en el Registre de demanda d'habitatge, i que es compleixen els requisits d'accés a aquest habitatge; en particular, la informació de caràcter tributari o econòmic que siga legalment pertinent en el marc de la col·laboració que s'establisca amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària o amb altres administracions públiques competents.

5. Si els contractes no reuneixen els requisits exigits o si no és possible acreditar el compliment dels requisits oportuns, es requerirà als interessats que en el termini de quinze dies ho esmenen. Una vegada transcorregut el termini referit sense que es duga a terme l'esmena esmentada, es considerarà que desisteix de la sol·licitud.

#### *Article 15. Elevació a escriptura pública*

1. És requisit indispensable per a elevar un contracte de compravenda d'habitatge de protecció pública a escriptura pública que s'haja obtingut el visat del contracte esmentat, reconeixent el compliment de les condicions per a accedir a la propietat.

2. Els promotors i promotores d'habitatges de protecció pública estaran obligats a elevar a escriptura pública, en el termini de tres mesos a comptar des de la concessió de la qualificació definitiva, els contractes de compravenda subscrits amb anterioritat a aquesta qualificació.

Si la compravenda té lloc amb posterioritat a la concessió de la qualificació definitiva, el termini de tres mesos esmentat es comptarà des de la data d'obtenció del visat, i es presentarà en el servei territorial competent en matèria d'habitatge segons disposa l'article anterior.

3. En les promocions per a ús propi, l'escriptura de declaració d'obra nova haurà d'especificar el sotmetiment a la legislació de protecció pública de l'habitatge que les condicions d'utilització seran les assenyalades en la normativa referida i en la qualificació definitiva i que els preus de venda no podran excedir els límits establits.

### **TÍTOL SEGON**

#### **Sistema de fixació de preus de venda, renda i cessió d'ús**

#### *Article 16. Conceptes*

A l'efecte del que preveu aquest reglament, es considera:

1. Indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM) l'indicador definit en el Reial Decret llei 3/2004, de 25 de juny, per a racionalitzar la regulació del salari mínim interprofessional i per a incrementar-ne la quantia, que es considera unitat de mesura per a determinar la quantia dels ingressos de la unitat de convivència, en el seu còmput anual referit a dotze mesos.

2. Preus màxims de venda, de renda i de cessió d'ús. Els habitatges de protecció pública tindran preu de venda, de renda i de cessió d'ús, que es determinarà d'acord amb el que establisquen aquest reglament i els programes d'habitatge de protecció pública i les disposicions normatives que els despleguen.

el cumplimiento de los requisitos de acceso y que el precio de venta o renta se adecua a los máximos vigentes.

Para el caso de viviendas del patrimonio público de vivienda, cuya adjudicación se realiza mediante el procedimiento administrativo regulado en el Decreto 106/2021 del Consell, o norma que lo sustituya, y su formalización como contrato administrativo especial, se entiende incorporado el visado de contrato en la resolución de adjudicación de la vivienda.

2. Los contratos de transmisión inter vivos del derecho de propiedad, o del derecho de uso de las viviendas colaborativas, tanto en primera como en segunda o sucesivas transmisiones, o que constituya o transmita cualquier otro derecho real sobre las viviendas, a excepción del derecho de hipoteca, se presentarán en los servicios territoriales competentes en materia de vivienda en el plazo de seis meses a partir de su otorgamiento.

3. Igualmente se presentarán ante los servicios territoriales para su visado los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección pública y sus anejos vinculados. Será obligatorio la presentación del justificante del ingreso de la fianza.

4. Junto con los contratos a visar se presentará autorización expresa de la persona adquirente y persona arrendataria para que los servicios territoriales puedan comprobar la inscripción en el Registro de demanda de Vivienda, y que se cumplen los requisitos de acceso a dicha vivienda; en particular la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras administraciones públicas competentes.

5. Si los contratos no reunieran los requisitos exigidos o si no fuera posible acreditar el cumplimiento de los requisitos oportunos, se requerirá a las personas interesadas para que en el plazo de quince días procedan a su subsanación. Transcurrido el referido plazo sin que se lleve a cabo la citada subsanación se tendrá por desistido de su solicitud.

#### *Artículo 15. Elevación a escritura pública*

1. Es requisito indispensable para la elevación de un contrato de compraventa de vivienda de protección pública a escritura pública que se haya obtenido visado del citado contrato, reconociendo el cumplimiento de las condiciones para acceder a la propiedad.

2. Los promotores y las promotoras de viviendas de protección pública estarán obligados a elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa celebrados con anterioridad a dicha calificación.

Si la compraventa tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la calificación definitiva, el citado plazo de tres meses se contará desde la fecha de obtención del visado, y se presentará en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda conforme dispone el artículo anterior.

3. En las promociones para uso propio, la escritura de declaración de obra nueva especificará el sometimiento a la legislación de protección pública de la vivienda, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la referida normativa y en la calificación definitiva, y que los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.

### **TÍTULO SEGUNDO**

#### **Sistema de fijación de precios de venta, renta y cesión de uso**

#### *Artículo 16. Conceptos*

A los efectos de lo previsto en este Reglamento, se considera:

1. Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), al indicador definido en el Real Decreto ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos de la unidad de convivencia, en su cómputo anual referido a 12 meses.

2. Precios máximos de venta, renta y de cesión de uso. Las viviendas de protección pública tendrán precio de venta, renta y cesión de uso que se determinará de acuerdo con lo que establezcan el presente Reglamento y los Programas de Vivienda de Protección Pública y en las disposiciones normativas que la desarrollen.



#### Article 17. Limitacions al valor dels terrenys

1. El valor dels terrenys on es promoguen habitatges de protecció pública, afegit a l'import total del pressupost de les obres d'urbanització, no podrà excedir el percentatge que establisquen a aquest efecte, si és el cas, els programes d'habitatge de protecció pública aplicables. A l'efecte del càlcul de valoracions, el coeficient entre la superfície útil i la construïda serà del 0,70.

A falta de previsió en els programes d'habitatge de protecció pública del sistema de valoració referit en l'apartat anterior, s'aplicaran de manera subsidiària els coeficients següents: amb caràcter general per a tots els habitatges de protecció pública, aquest valor no excedirà el 15 % dels preus màxims de venda equivalents dels habitatges, els locals, els garatges i els trasters.

2. En cas que els terrenys no tinguen completades les obres d'urbanització, a més de les garanties exigibles per la legislació urbanística per a l'execució simultània a l'edificació, es computarà com a valor dels terrenys el valor del sòl més el cost de les obres d'urbanització necessàries, segons es defineixen en la legislació urbanística valenciana.

3. En cas que els terrenys siguin resultants d'una reparcel·lació, al valor dels terrenys se sumará l'import de les càrregues d'urbanització aprovades.

4. Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge hauran de comprovar el compliment del límit del valor dels terrenys. Per a això es calcularà el valor en venda equivalent segons el que disposa el paràgraf segon de l'apartat 1, a l'efecte d'aplicar el percentatge corresponent.

Alternativament, es podrà optar per la comprovació basant-se en el mètode de valoració residual estàtica, calculant el valor en venda de l'edifici, que haurà de resultar inferior al valor en venda de l'edifici calculat segons el paràgraf segon de l'apartat 1.

Només a l'efecte de comprovar el compliment del que disposa aquest article, s'assignarà als locals de negoci un valor per metre quadrat útil igual al del preu màxim de venda multiplicat per 1,25.

5. En el cas d'actuacions protegides en àmbits urbans subjectes a programes específics, o quan per motius socials, arquitectònics, urbanístics o de conjuntura econòmica s'estime necessari, la persona titular de la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat podrà exceptuar aquesta limitació d'ofici mitjançant una resolució motivada, d'acord amb els informes tècnics corresponents.

#### Article 18. Preu màxim de venda dels habitatges de protecció pública (PMH)

1. El preu màxim de venda dels habitatges de protecció pública el fixarà la conselleria competent en matèria d'habitatge. El seu valor s'estableix en funció de la superfície útil dels habitatges i els elements vinculats a aquests. En el moment d'entrada en vigor d'aquest reglament es fixa en 2.200 €/m<sup>2</sup> de superfície útil.

Per als habitatges pertanyents al patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat i als habitatges de protecció pública de promoció pública, caldrà ajustar-se al que preveu el títol sisé d'aquest reglament.

2. A l'efecte de determinar el preu màxim de venda per als trasters, les places de garatge i els locals annexos vinculats, es computarà el 60 % de la seua superfície útil.

3. La conselleria competent en matèria d'habitatge podrà modificar mitjançant una resolució el preu màxim de venda en funció de l'evolució dels costos d'execució material dels edificis d'habitatges, quan es produïsquen variacions anuals superiors al 5 %, a l'alça o a la baixa, del mòdul bàsic d'edificació publicat anualment per l'Institut Valencià de l'Edificació (IVE). En circumstàncies excepcionals a conseqüència de fluctuacions desproporcionades dels costos de construcció, la modificació del preu màxim podrà fer-se trimestralment.

4. El preu de venda de l'habitatge de protecció pública no excedirà el preu de mercat de l'habitatge lliure d'obra nova. Aquest preu de mercat es prendrà dels valors de venda d'immobles d'obra nova extrets del Consell General del Notariat. La direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat serà la competent per a modificar i publicar aquests preus de mercat mitjançant una resolució.

#### Artículo 17. Limitaciones al valor de los terrenos

1. El valor de los terrenos donde se vayan a promover viviendas de protección pública, añadido al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del porcentaje que establezcan al efecto, en su caso, los Programas de Vivienda de Protección Pública aplicables. A los efectos del cálculo de valoraciones, el coeficiente entre la superficie útil y la construida será del 0,70.

En defecto de previsión en los Programas de Vivienda de Protección Pública del sistema de valoración referido en el apartado anterior, se aplicarán de forma subsidiaria los siguientes coeficientes: con carácter general para todas las viviendas de protección pública, dicho valor no excederá del 15 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros.

2. En el supuesto de que los terrenos no tengan completadas las obras de urbanización, además de las garantías exigibles por la legislación urbanística para la ejecución simultánea a la edificación, se computará como valor de los terrenos el valor del suelo más el coste de las obras de urbanización precisas, conforme se definen en la legislación urbanística valenciana.

3. En caso de que los terrenos sean resultantes de una reparcelación, al valor de los terrenos se sumará el importe de las cargas de urbanización aprobadas.

4. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda comprobarán el cumplimiento del límite del valor de los terrenos. Para ello se calculará el valor en venta equivalente según lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1, a efectos de aplicar el porcentaje correspondiente.

Alternativamente, se podrá optar por la comprobación en base al método de valoración residual estática, calculando el valor en venta del edificio, que habrá de resultar inferior al valor en venta del edificio calculado según el párrafo segundo del apartado 1.

Sólo a efectos de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, se asignará a los locales de negocio, un valor por metro cuadrado útil igual al del precio máximo de venta multiplicado por 1,25.

5. En el supuesto de actuaciones protegidas en ámbitos urbanos sujetos a programas específicos, o cuando por motivos sociales, arquitectónicos, urbanísticos o de coyuntura económica se estime necesario, la persona titular de la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat podrá, de oficio, exceptuar esta limitación mediante resolución motivada, de acuerdo con los informes técnicos correspondientes.

#### Artículo 18. Precio máximo de venta de las viviendas de protección pública (PMV)

1. El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública será fijado por la Conselleria competente en materia de vivienda. Su valor se establece en función de la superficie útil de las viviendas y los elementos vinculados a ellas. En el momento de entrada en vigor del presente Reglamento se fija en 2.200 €/m<sup>2</sup> de superficie útil.

Para las viviendas pertenecientes al Patrimonio Público de Vivienda de la Generalitat y a las viviendas de protección pública de promoción pública, se estará a lo previsto en el Título Sexto del presente Reglamento.

2. A efectos de la determinación del precio máximo de venta para los trasteros, plazas de garaje y locales anejos vinculados, se computará el 60 por 100 de su superficie útil.

3. La Conselleria competente en materia de vivienda podrá modificar mediante resolución el precio máximo de venta en función de la evolución de los costes de ejecución material de los edificios de viviendas, cuando se produzcan variaciones anuales superiores al 5 %, al alza o a la baja, del Módulo Básico de Edificación publicado anualmente por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE). En circunstancias excepcionales consecuencia de fluctuaciones desproporcionadas de los costes de construcción, la modificación del precio máximo podrá realizarse trimestralmente.

4. El precio de venta de la vivienda de protección pública no excederá del precio de mercado de la vivienda libre de obra nueva. Dicho precio de mercado se tomará de los valores de venta de inmuebles de obra nueva extraídos del Consejo General del Notariado. La dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, será la competente para modificar y publicar estos precios de mercado mediante resolución.

5. El preu màxim dels habitatges acollits a aquest reglament quedarà invariable durant un any des de la qualificació definitiva. Si transcorregut aquest termini els habitatges no s'han venut, el preu màxim podrà actualitzar-se aplicant el vigent en el moment del contracte de venda, si aquest ha variat a l'alça o a la baixa.

6. En tot cas, per a les segones i posteriors transmissions d'habitatges de protecció pública i els elements vinculats a aquests, el preu serà, com a màxim, el corresponent al moment de la transmissió calculat d'acord amb els apartats anteriors.

7. El preu màxim de venda dels habitatges i els annexos dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat queda regulat en el títol sisé d'aquest reglament.

*Article 19. Renda màxima i preu de cessió d'ús dels habitatges de protecció pública (RMH)*

1. La renda màxima anual d'arrendament i del preu de la cessió d'ús, si és el cas, dels habitatges de protecció pública, incloent-hi les despeses de comunitat ordinàries que calga repercutir en cada cas, estarà referida a les diferents escales d'ingressos de la unitat de convivència considerant l'IPREM anual, calculat segons el que preveu l'article 14 del Decret 106/2021, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges, del moment de la formalització del contracte d'arrendament corresponent.

En el cas de les persones cooperativistes i les associacions que siguen adjudicatàries d'habitatge en règim de cessió d'ús, es consideraran despeses de comunitat ordinàries les relatives a la construcció i el manteniment de l'edifici, exclusivament.

2. Aquest import s'obté per aplicació dels criteris anteriors segons la taula següent:

Rendes inferiors a 2,5 vegades l'IPREM: 4,5 €/m<sup>2</sup> útil mes  
Rendes entre 2,5 i 3,5 vegades l'IPREM: 6,0 €/m<sup>2</sup> útil mes  
Rendes entre 3,5 i 4,5 vegades l'IPREM: 7,5 €/m<sup>2</sup> útil mes  
Rendes entre 4,5 i 5,5 vegades l'IPREM: 9 €/m<sup>2</sup> útil mes  
Rendes entre 5,5 i 6,5 vegades l'IPREM: 10,5 €/m<sup>2</sup> útil mes

3. Mitjançant una resolució de la conselleria competent en matèria d'habitatge es podran revisar la renda màxima anual d'arrendament i les diferents escales d'ingressos de la unitat de convivència.

4. La renda dels habitatges i els annexos dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat s'estableix en el títol sisé d'aquest reglament.

**TÍTOL TERCER**  
**Règim jurídic dels habitatges de protecció pública de promoció pública**

**CAPÍTOL I**  
*Concepte i àmbit*

*Article 20. Habitatges de promoció pública*

1. Els habitatges de promoció pública són objecte d'una actuació, sense ànim de lucre, dirigida a facilitar el gaudi d'un habitatge per a famílies, persones i col·lectius amb escassos recursos econòmics, en els termes, la destinació i les modalitats de promoció que estableix la legislació en matèria d'habitatge de la Comunitat Valenciana.

Aquesta actuació podrà consistir:

a) En la promoció pública d'habitatges de nova construcció en qualsevol de les modalitats que determina la legislació esmentada, que hagen sigut qualificats per la conselleria competent en matèria d'habitatge.

b) En els habitatges objecte d'una rehabilitació d'edifici, sempre que complisquen les condicions establides en la normativa aplicable, i hagen sigut qualificats de promoció pública per la conselleria competent en matèria d'habitatge.

c) En l'adquisició d'habitatges existents en el mercat, per edificis complets o per unitats, en fase de projecte, de construcció o acabats, sempre que complisquen les condicions establides en la normativa en matèria d'habitatge i hagen sigut qualificats de promoció pública per la conselleria competent en matèria d'habitatge.

5. El precio máximo de las viviendas acogidas al presente Reglamento permanecerá invariable durante un año desde la calificación definitiva. Si transcurrido dicho plazo las viviendas no hubieran sido vendidas, el precio máximo podrá actualizarse aplicando el vigente en el momento del contrato de venta, si el mismo hubiese variado al alza o a la baja.

6. En todo caso, para las segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección pública y los elementos vinculados a ellas, el precio será, como máximo, el correspondiente al momento de la transmisión calculado de acuerdo con los apartados anteriores.

7. El precio máximo de venta de las viviendas y anexos de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat queda regulado en el Título Sexto de este Reglamento.

*Artículo 19. Renta máxima y precio de cesión de uso de las viviendas de protección pública (RMV)*

1. La renta máxima anual de arrendamiento y del precio de la cesión de uso en su caso, de las viviendas de protección pública, incluidos los gastos de comunidad ordinarios a repercutir en cada caso, vendrá referido a las diferentes escalas de ingresos de la unidad de convivencia tomando en consideración el IPREM anual, calculado conforme lo previsto en el artículo 14 del Decreto 106/2021 del Registro de Vivienda de la Comunidad Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas, del momento de la formalización del correspondiente contrato de arrendamiento.

En el caso de las personas cooperativistas y asociaciones que sean adjudicatarias de vivienda en régimen de cesión de uso se entenderán como gastos de comunidad ordinarios los relativos a la construcción y mantenimiento del edificio, exclusivamente.

2. Dicho importe se obtendrá por aplicación de los criterios anteriores según la siguiente tabla:

Rentas inferiores a 2,5 veces el IPREM: 4,5 €/m<sup>2</sup> útil mes  
Rentas entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM: 6,0 €/m<sup>2</sup> útil mes  
Rentas entre 3,5 y 4,5 veces el IPREM: 7,5 €/m<sup>2</sup> útil mes  
Rentas entre 4,5 y 5,5 veces el IPREM: 9 €/m<sup>2</sup> útil mes  
Rentas entre 5,5 y 6,5 veces el IPREM: 10,5 €/m<sup>2</sup> útil mes

3. Mediante Resolución de la Conselleria competente en materia de vivienda se podrán revisar la renta máxima anual de arrendamiento y las diferentes escalas de ingresos de la unidad de convivencia.

4. La renta de las viviendas y anexos de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat se establece en el Título Sexto del presente Reglamento.

**TÍTULO TERCERO**  
**Régimen jurídico de las viviendas de protección pública de promoción pública**

**CAPÍTULO I**  
*Concepto y ámbito*

*Artículo 20. Viviendas de promoción pública*

1. Las viviendas de promoción pública son objeto de una actuación, sin ánimo de lucro, dirigida a facilitar el disfrute de una vivienda para familias, personas y colectivos con escasos recursos económicos, en los términos, destino y modalidades de promoción que establece la legislación en materia de Vivienda de la Comunidad Valenciana.

Esta actuación podrá consistir:

a) En la promoción pública de viviendas de nueva construcción en cualquiera de las modalidades que determina la citada legislación, que hayan sido calificadas por la Conselleria competente en materia de vivienda.

b) En las viviendas objeto de una rehabilitación de edificio, siempre que cumplan las condiciones establecidas en la normativa aplicable, y hayan sido calificadas de promoción pública por la Conselleria competente en materia de vivienda.

c) En la adquisición de viviendas existentes en el mercado, por edificios completos o por unidades, en fase de proyecto, de construcción o terminadas, siempre que cumplan las condiciones establecidas en la normativa en materia de vivienda y hayan sido calificadas de promoción pública por la Conselleria competente en materia de vivienda.



2. El règim de cessió i d'adjudicació dels habitatges de promoció pública s'haurà d'ajustar al que disposa el Decret 106/2021, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges, i a aquest reglament.

3. Els habitatges de promoció pública s'inscriuran en un apartat específic de l'Inventari d'habitatge de protecció pública de la Comunitat Valenciana.

4. La destinació dels habitatges de promoció pública tindrà preferentment per objecte l'arrendament o la cessió d'ús, i hauran de quedar justificats els casos en que la destinació siga diferent.

## CAPÍTOL II

### *Procediment de qualificació provisional*

*Article 21. Iniciació de l'expedient de construcció i concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques directes de la Generalitat*

1. Quan es tracte de promoció pública directa efectuada per la Generalitat, la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, o, si és el cas, la direcció general impulsora de la promoció, haurà de complir els aspectes següents en primer lloc:

a) Acreditació de la consignació pressupostària, que podrà complementar-se amb el finançament qualificat establert per a aquestes promocions pels programes d'habitatge de protecció pública o mesures singulars de finançament aplicables, de manera que siga suficient per a desenvolupar la promoció.

b) Redacció del projecte tècnic bàsic, directament o mitjançant assistència tècnica.

c) L'elaboració d'un informe tècnic que continga la revisió i la comprovació del mesurament, mitjançant alçament topogràfic, i del fet que la realitat es correspon amb la situació jurídica de la finca; s'haurà de dur a terme directament o mitjançant assistència tècnica.

d) Remissió del projecte tècnic bàsic d'edificació a l'ajuntament competent, i sol·licitar un informe tècnic municipal que acredite que és susceptible d'obtenir la llicència municipal d'obres. Aquest informe s'haurà d'emetre en el termini establert per a expedir la llicència d'obres, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent.

L'obtenció i el pagament de la llicència d'obres serà a càrrec de la contractista o el contractista de les obres.

2. Una vegada duts a terme els aspectes anteriors, la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat o, si és el cas, la direcció general impulsora de la promoció, mitjançant una resolució motivada, haurà d'acordar la iniciació de la promoció i la seua qualificació provisional de promoció pública, i caldrà consignar-hi els aspectes següents:

a) Consignació pressupostària i, si és el cas, finançament qualificat aplicable.

b) Disponibilitat dels terrenys.

c) Aprovació del projecte tècnic bàsic de l'edificació.

d) Característiques dels habitatges, amb el detall de les superfícies útils i construïdes, els garatges i els annexos vinculats.

e) Règim d'adjudicació i d'ús dels habitatges.

f) Procediment i forma d'adjudicació de les obres de construcció, fins i tot per concessió administrativa o cessió del dret de superfície.

*Article 22. Iniciació de l'expedient de construcció i concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques directes de les entitats locals*

1. Quan es tracte de promoció pública directa efectuada per una entitat local, es requerirà un acord de l'òrgan municipal competent, sobre la iniciació de la promoció pública, i caldrà consignar els extrems següents:

a) Consignació pressupostària i, si és el cas, finançament qualificat aplicable.

b) Disponibilitat dels terrenys.

c) Aprovació del projecte tècnic bàsic de l'edificació.

d) Consignació del fet que el projecte esmentat compleix les condicions d'obtenció de la llicència municipal d'obres.

2. El régimen de cesión y de adjudicación de las viviendas de promoción pública se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 106/2021, del Registro de Vivienda de la Comunidad Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas y en el presente Reglamento.

3. Las viviendas de promoción pública se inscribirán en un apartado específico del Inventario de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Valenciana.

4. El destino de las viviendas de promoción pública tendrá preferentemente por objeto el arrendamiento o la cesión de uso, debiendo quedar justificados los casos en los que el destino sea diferente.

## CAPÍTULO II

### *Procedimiento de Calificación Provisional*

*Artículo 21. Iniciación del expediente de construcción y concesión de la calificación provisional en las Promociones Públicas Directas de la Generalitat*

1. Cuando se trate de Promoción Pública Directa efectuada por la Generalitat, la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, o en su caso la Dirección General impulsora de la promoción, procederá en primer lugar a cumplimentar los siguientes extremos:

a) Acreditación de la consignación presupuestaria, que podrá complementarse con la financiación cualificada establecida para estas promociones por los Programas de Vivienda de Protección Pública o medidas singulares de financiación aplicables, de forma que sea suficiente para el desarrollo de la promoción.

b) Redacción del proyecto técnico básico, directamente o mediante asistencia técnica.

c) La elaboración de informe técnico que contenga revisión y comprobación de la medición, mediante levantamiento topográfico, y de que la realidad se corresponde con la situación jurídica de la finca; que se llevará a cabo directamente o mediante asistencia técnica.

d) Remisión del proyecto técnico básico de edificación al Ayuntamiento competente, solicitando informe técnico municipal acreditativo de que es susceptible de obtener la licencia municipal de obras. Este informe se emitirá en el plazo establecido para la expedición de la licencia de obras, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

La obtención y pago de la licencia de obras correrá a cargo de la contratista o el contratista de las obras.

2. Una vez llevados a término los aspectos anteriores, la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, o en su caso la Dirección General impulsora de la promoción, mediante resolución motivada, acordará la iniciación de la promoción y su calificación provisional de promoción pública, consignando en ella los siguientes extremos:

a) Consignación presupuestaria y, en su caso, financiación cualificada aplicable.

b) Disponibilidad de los terrenos.

c) Aprobación del proyecto técnico básico de la edificación.

d) Características de las viviendas, detallando las superficies útiles y construidas, garajes y anejos vinculados.

e) Régimen de adjudicación y de uso de las viviendas.

f) Procedimiento y forma de adjudicación de las obras de construcción, incluso por concesión administrativa o cesión del derecho de superficie.

*Artículo 22. Iniciación del expediente de construcción y concesión de la calificación provisional en las Promociones Públicas Directas de las Entidades Locales*

1. Cuando se trate de Promoción Pública Directa efectuada por una Entidad Local, se requerirá un acuerdo del órgano municipal competente, sobre la iniciación de la promoción pública, consignando los siguientes extremos:

a) Consignación presupuestaria y, en su caso, financiación cualificada aplicable.

b) Disponibilidad de los terrenos.

c) Aprobación del proyecto técnico básico de la edificación.

d) Consignación de que el citado proyecto cumple con las condiciones de obtención de la licencia municipal de obras.



e) Característiques dels habitatges, amb el detall de les superfícies útils i construïdes, els garatges i els annexos vinculats.

f) Règim d'adjudicació i ús dels habitatges.

g) Procediment i forma d'adjudicació de les obres de construcció.

h) Especificar, si és el cas, que es fa mitjançant conveni. En aquest cas s'haurà d'adjuntar el conveni com a annex.

2. Amb caràcter previ s'hauran efectuat les actuacions relacionades en l'apartat 1 de l'article anterior.

3. L'entitat local promotora haurà de remetre al servei territorial competent en matèria d'habitatge l'acord sobre la iniciació de la promoció indicat en l'apartat 1 d'aquest article, juntament amb el projecte tècnic bàsic d'edificació, per a obtenir la qualificació provisional.

Si hi ha defectes en la documentació aportada, el servei territorial requerirà l'entitat local i li concedirà un termini adequat per a esmenar-la.

La competència per a resoldre la qualificació de la promoció correspondrà a la persona titular de la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat o bé a qui per delegació d'aquesta tinga l'exercici de la competència esmentada.

*Article 23. Iniciació de l'expedient de construcció i concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques instrumentals*

1. En el cas de les entitats autònomes i les empreses públiques dependents de l'Administració autonòmica, es prepararà la documentació que indica l'apartat 1 de l'article 22 i es remetrà als serveis territorials, per a emetre la qualificació corresponent amb el contingut que indica l'apartat 2 de l'article esmentat. La qualificació l'emetrà la persona titular de la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat o bé qui per delegació d'aquesta exercisca la competència esmentada.

2. En el cas de les empreses públiques dependents de l'Administració local, se seguirà el procediment previst en l'article 22, referit a les promocions públiques directes de les entitats locals.

*Article 24. Iniciació de l'expedient de construcció i concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques assimilades*

Pel que fa al procediment que cal seguir per a la sol·licitud i la concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques efectuades per entitats sense ànim de lucre amb finalitats socials, amb el control i el seguiment de la Generalitat es durà a terme el mateix previst en els articles d'aquest reglament relatius als habitatges de promoció privada.

### CAPÍTOL III Qualificació definitiva

*Article 25. Qualificació definitiva*

1. La sol·licitud de qualificació definitiva s'haurà de presentar abans de finalitzar el termini d'execució de les obres, en model normalitzat, acompanyada dels documents que es detallen a continuació:

a) Quan es tracte de promoció pública directa i instrumental dependent de la Generalitat, s'haurà d'acreditar que s'ha formalitzat l'acta de recepció de les obres, i un certificat de la direcció facultativa que assenyalque que el projecte d'execució final compleix la normativa tècnica aplicable i que les obres realitzades s'adeqüen a aquest.

b) Quan es tracte de promoció pública directa i instrumental dependent d'entitats locals, s'haurà d'adjuntar una acta de recepció de les obres, i un informe tècnic municipal que acredite que el projecte d'execució final compleix la normativa tècnica aplicable i que les obres realitzades s'adeqüen a aquest.

c) Quan es tracte de promoció pública assimilada, s'haurà d'adjuntar la documentació que estableix l'article 29, així com la que acredite el seguiment i el control de la promoció pels serveis territorials competents, i, si és el cas, la desqualificació, quan s'incomplisca la normativa aplicable i les finalitats de la promoció.

e) Características de las viviendas, detallando las superficies útiles y construidas, garajes y anejos vinculados.

f) Régimen de adjudicación y uso de las viviendas.

g) Procedimiento y forma de adjudicación de las obras de construcción.

h) Especificar, en su caso, que se realiza mediante Convenio. En este supuesto se adjuntará el Convenio como anexo.

2. Con carácter previo se habrán efectuado las actuaciones relacionadas en el apartado 1 del artículo anterior.

3. La Entidad Local promotora remitirá al Servicio Territorial competente en materia de vivienda el acuerdo sobre la iniciación de la promoción indicado en el apartado 1 de este artículo, junto con el proyecto técnico básico de edificación, para la obtención de la calificación provisional.

Si existieren defectos en la documentación aportada, el Servicio Territorial requerirá a la Entidad Local concediéndole plazo adecuado para su subsanación.

La Competencia para resolver la calificación de la promoción corresponderá a la persona titular de la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat o bien por quien por delegación de esta ostente el ejercicio de la citada competencia.

*Artículo 23. Iniciación del expediente de construcción y concesión de la calificación provisional en las Promociones Públicas Instrumentales*

1. En el caso de las entidades autónomas y empresas públicas dependientes de la administración Autonómica, se procederá a la preparación de la documentación indicada en el apartado 1 del artículo 22 y se remitirá a los servicios territoriales, para la emisión de la correspondiente calificación con el contenido indicado en el apartado 2 del citado artículo. La calificación se emitirá por parte de la persona titular de la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat o bien por quien por delegación de la misma ostente el ejercicio de la citada competencia.

2. En el caso de las empresas públicas dependientes de la Administración Local se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 22, referido a las Promociones Públicas Directas de las Entidades Locales.

*Artículo 24. Iniciación del expediente de construcción y concesión de la calificación provisional en las Promociones Públicas Asimiladas*

En lo que se refiere al procedimiento a seguir para la solicitud y concesión de la calificación provisional en aquellas promociones públicas efectuadas por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales, con el control y seguimiento de la Generalitat se llevará a cabo el mismo previsto en los artículos del presente Reglamento relativos a las viviendas de promoción privada.

### CAPÍTULO III Calificación definitiva

*Artículo 25. Calificación definitiva*

1. La solicitud de calificación definitiva se presentará, antes de finalizar el plazo de ejecución de las obras, en modelo normalizado, acompañada de los documentos que seguidamente se detallan:

a) Cuando se trate de Promoción Pública Directa e Instrumental dependiente de la Generalitat, se acreditará haberse formalizado el acta de recepción de las obras, y certificación de la Dirección facultativa señalando que el proyecto de ejecución final cumple con la normativa técnica aplicable y que las obras realizadas se adecuan al mismo.

b) Cuando se trate de Promoción Pública Directa e Instrumental dependiente de Entidades Locales, se acompañará acta de recepción de las obras, e informe técnico municipal acreditando que el proyecto de ejecución final cumple con la normativa técnica aplicable y que las obras realizadas se adecuan al mismo.

c) Cuando se trate de Promoción Pública Asimilada, se acompañará la documentación establecida en el artículo 29, así como la que acredite el seguimiento y control de la promoción por los servicios territoriales competentes, y en su caso la descalificación, cuando se incumpla la normativa aplicable y las finalidades de la promoción.



d) En els supòsits que estableix la Llei d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació, s'haurà d'adjuntar el llibre de l'edifici.

2. Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge, o les oficines de supervisió de projectes de la conselleria d'habitatge amb competència per a això, hauran d'informar sobre les sol·licituds des del punt de vista tècnic i administratiu, de manera prèvia a la inspecció tècnica de les obres.

3. Quan es tracte de promoció pública directa de la Generalitat o d'entitats locals, instrumental dependent d'entitats locals i promoció pública assimilada, la qualificació definitiva la concedirà la persona titular de la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, tenint en compte l'informe dels serveis territorials o les oficines de supervisió de projectes de la conselleria d'habitatge amb competència per a això.

4. Quan es tracte de promoció pública instrumental dependent de la Generalitat, la qualificació definitiva la concedirà la persona titular de la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat o bé per qui per delegació d'aquesta exercisca la competència esmentada.

#### Article 26. Qualificació d'habitatges objecte d'actuacions de rehabilitació d'edificis

Amb informe i proposta previs dels serveis territorials corresponents, els habitatges objecte d'actuacions de rehabilitació podrà qualificar-los de promoció pública la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, seguint els procediments previstos per a les promocions d'obra nova i en atenció a l'ens promotor en cadascun dels casos.

#### Article 27. Qualificació d'habitatges existents

Podran qualificar-se de promoció pública habitatges existents, sempre que s'ajusten a les condicions següents:

1. Promoció pública directa de la Generalitat. Amb un informe tècnic i un estudi econòmic previs, la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat podrà resoldre l'adquisició i la qualificació d'habitatges existents, per edificis complets o per unitats independents, tant en fase de projecte, en construcció o acabats, bé directament o bé a través de les entitats públiques dependents d'aquesta. Així mateix, tindran la consideració de promoció pública directa de la Generalitat els habitatges adquirits mitjançant l'exercici dels drets d'adquisició preferent.

2. Promoció pública directa d'entitats locals, promoció pública instrumental i promoció pública assimilada.

a) Es podran qualificar de promoció pública els habitatges existents adquirits pels ens locals, els seus organismes autònoms o patronats, empreses de capital íntegrament públic, així com per les organitzacions sense ànim de lucre, per a destinar-los a col·lectius específics en els termes i les condicions establits pels programes d'habitatge de protecció pública o les mesures singulars de finançament aplicables.

b) La Generalitat reconeixerà per a aquestes actuacions l'accés al finançament qualificat que establisquen els programes d'habitatge de protecció pública o mesures singulars de finançament aplicables, i en les condicions que determinen.

### TÍTOL QUART Règim jurídic dels habitatges de protecció pública de promoció privada

#### CAPÍTOL I Concepte i àmbit

#### Article 28. Habitatges de protecció pública de promoció privada

1. Es consideraran habitatges de protecció pública de promoció privada els de nova construcció o rehabilitació, duts a terme per part de persones jurídiques o físiques amb ànim de lucre o utilització pròpia

d) En los supuestos establecidos por la Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, se acompañará el Libro del Edificio.

2. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda o las Oficinas de Supervisión de Proyectos de la Conselleria de vivienda con competencia para ello, informarán las solicitudes desde el punto de vista técnico y administrativo, de manera previa a la inspección técnica de las obras.

3. Cuando se trate de Promoción Pública Directa de la Generalitat o de Entidades Locales, Instrumental dependiente de Entidades Locales y Promoción Pública Asimilada, la calificación definitiva será concedida por la persona titular de la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, teniendo en cuenta el informe de los servicios territoriales o las Oficinas de Supervisión de Proyectos de la Conselleria de vivienda con competencia para ello.

4. Cuando se trate de Promoción Pública Instrumental dependiente de la Generalitat, la calificación definitiva será concedida por la persona titular de la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat o bien por quien por delegación de la misma ostente la citada competencia.

#### Artículo 26. Calificación de viviendas objeto de actuaciones de rehabilitación de edificios

Previo informe y propuesta de los servicios territoriales correspondientes, las viviendas objeto de actuaciones de rehabilitación podrán calificarse de promoción pública por la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, siguiendo los procedimientos previstos para las promociones de obra nueva y en atención al ente promotor en cada uno de los casos.

#### Artículo 27. Calificación de viviendas existentes

Podrán calificarse de promoción pública viviendas existentes, siempre que se ajusten a las siguientes condiciones:

1. Promoción Pública Directa de la Generalitat. Previo informe técnico y estudio económico, la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat podrá resolver la adquisición y calificación de viviendas existentes, por edificios completos o por unidades independientes, tanto en fase de proyecto, en construcción o terminadas, bien directamente o bien a través de las entidades públicas dependientes de la misma. Asimismo, tendrán la consideración de Promoción Pública Directa de la Generalitat aquellas viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente.

2. Promoción Pública Directa de Entidades Locales, Promoción Pública Instrumental y Promoción Pública Asimilada.

a) Se podrán calificar de promoción pública, las viviendas existentes adquiridas por los entes locales, sus organismos autónomos o Patronatos, empresas de capital íntegramente público, así como por las organizaciones sin ánimo de lucro, para destinarlas a colectivos específicos en los términos y condiciones establecidas por los Programas de Vivienda de Protección Pública o medidas singulares de financiación aplicables.

b) La Generalitat reconocerá para estas actuaciones el acceso a la financiación cualificada que establezcan los Programas de Vivienda de Protección Pública o medidas singulares de financiación aplicables, y en las condiciones que determinen.

### TÍTULO CUARTO Régimen jurídico de las viviendas de protección pública de promoción privada

#### CAPÍTULO I Concepto y ámbito

#### Artículo 28. Viviendas de protección pública de promoción privada

1. Se considerarán viviendas de protección pública de promoción privada aquellas de nueva construcción o rehabilitación, llevadas a término por parte de personas jurídicas o físicas con o sin ánimo de lucro o utilización propia, y siempre que haya obtenido las calificaciones pro-

o sense, i sempre que hagen obtingut les qualificacions provisional i definitiva conformement a la legislació vigent en matèria d'habitatge.

2. El règim de cessió i d'adjudicació dels habitatges de protecció pública de promoció privada s'haurà d'ajustar al que disposa el Decret 106/2021, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges i aquest reglament. S'aplicarà tant en primera transmissió com en segona i posteriors.

3. Els habitatges de promoció privada s'hauran d'inscriure en l'Inventari d'habitatges de protecció pública de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

4. La destinació dels habitatges de protecció pública de promoció privada serà la venda, l'arrendament, la cessió d'ús o altres formes d'explotació de l'ús residencial sempre que es complisquen els requisits d'accés de les usuàries i els usuaris i els adquirents d'aquests.

## CAPÍTOL II

### *Procediment de qualificació provisional*

#### *Article 29. Sol·licitud de qualificació provisional*

El promotor o la promotora dels habitatges de protecció pública de promoció privada haurà de presentar, mitjançant un formulari telemàtic en el servei territorial competent en matèria d'habitatge, la sol·licitud de qualificació provisional en model normalitzat, que haurà d'incloure els documents següents:

1. Projecte bàsic d'execució, definit en la normativa d'ordenació de l'edificació aplicable i redactat per la tècnica o el tècnic competent, que haurà d'estar visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes.

2. Els que acrediten la personalitat de la persona sol·licitant i, si és el cas, la representació que exercisca. La representació podrà acreditar-se per qualsevol mitjà vàlid en dret que en deixe constància fidedigna.

Quan es tracte de societats amb personalitat jurídica, incloent-hi les societats cooperatives, o altres entitats, haurà d'acreditar-se'n la constitució, la inscripció en el Registre Mercantil, aportar el número de codi d'identificació fiscal corresponent i acreditar la persona o persones físiques que la representen.

Quan es tracte d'associacions, haurà d'acreditar-se'n la constitució, la inscripció en el Registre d'associacions de la Comunitat Valenciana, aportar el número de codi d'identificació fiscal corresponent i acreditar la persona o persones físiques que la representen.

Les comunitats de béns manquen de personalitat jurídica pròpia i, en conseqüència, la promoció s'entendrà, amb caràcter general, feta com a agrupació de particulars.

3. Certificat del Registre de la Propietat que acredite la titularitat del domini o d'un altre dret real que legitime l'actuació. En els casos en què la promotora o el promotor de l'actuació no siga la persona titular registral dels terrenys, haurà d'aportar, a més, una acreditació efectiva de la disponibilitat per a edificar dels terrenys mitjançant una autorització de la persona titular registral d'aquests. De la mateixa manera, s'haurà d'acreditar l'estat de càrregues. Els terrenys hauran d'estar lliures de càrregues o gravàmens que puguen representar un obstacle econòmic, jurídic o tècnic per a desplegar el projecte. L'antiguitat d'aquest certificat registral no podrà ser superior a tres mesos, a comptar fins a la data de sol·licitud de qualificació provisional.

4. Certificat de l'ajuntament en què consten, almenys, les dades següents:

a) Classificació i qualificació urbanística dels terrenys.

b) Si el terreny està qualificat de reserva obligatòria per a habitatges de protecció pública.

c) La dotació de serveis urbanístics dels quals disposa el terreny. En el cas de no estar complets els serveis urbanístics, si es tracta d'una actuació aïllada, haurà d'acreditar que es compleixen les condicions establides en la legislació urbanística per a l'edificació de solars. Així mateix, si es tracta d'una actuació integrada, haurà d'acreditar que es compleixen les condicions disposades en la legislació esmentada per a poder obtindre llicència urbanística.

Així mateix, el promotor presentarà per escrit el compromís de fer constar en els contractes de compravenda, arrendament o cessió d'ús

visional y definitiva con arreglo a la legislación vigente en materia de vivienda.

2. El régimen de cesión y de adjudicación de las viviendas de protección pública de promoción privada se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 106/2021, del Registro de Vivienda de la Comunidad Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas y en el presente Reglamento. Se aplicará tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones.

3. Las viviendas de promoción privada se inscribirán en el Inventario de Viviendas de Protección Pública de la Conselleria competente en materia de vivienda.

4. El destino de las viviendas de protección pública de promoción privada será la venta, el arrendamiento, la cesión de uso u otras formas de explotación del uso residencial siempre que se cumplan aquellos requisitos de acceso de las usuarias y los usuarios y adquirentes de las mismas.

## CAPÍTULO II

### *Procedimiento de calificación provisional*

#### *Artículo 29. Solicitud de calificación provisional*

El promotor o la promotora de las viviendas de protección pública de promoción privada deberán presentar mediante formulario telemático en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda la solicitud de calificación provisional en modelo normalizado, que deberá estar acompañada por los siguientes documentos:

1. Proyecto básico de ejecución, definido en la normativa de ordenación de la edificación aplicable y redactado por la técnica o el técnico competente, que deberá estar visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.

2. Los que acrediten la personalidad de la persona solicitante y, en su caso, la representación que ostente. La representación podrá acreditarse por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna.

Quando se trate de sociedades con personalidad jurídica, inclusive las sociedades cooperativas, u otras entidades, deberá acreditarse la constitución de estas, su inscripción en el Registro Mercantil, aportar el número de Código de Identificación Fiscal correspondiente, y acreditar la persona o personas físicas que la representen.

Quando se trate de asociaciones, deberá acreditarse la constitución de estas, su inscripción en el Registro de Asociaciones de la Comunitat Valenciana, aportar el número de Código de Identificación Fiscal correspondiente, y acreditar la persona o personas físicas que la representen.

Las Comunidades de Bienes carecen de personalidad jurídica propia, y en consecuencia la promoción se entenderá, a todos los efectos, realizada como agrupación de particulares.

3. Certificado del Registro de la Propiedad acreditando la titularidad del dominio o de otro derecho real que legitime la actuación. En aquellos casos en los que la promotora o el promotor de la actuación no sea la persona titular registral de los terrenos, aportará, además, acreditación efectiva de la disponibilidad para edificar de los terrenos mediante autorización de la persona titular registral de los mismos. Del mismo modo, se deberá acreditar el estado de cargas. Los terrenos deberán estar libres de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. La antigüedad de esta certificación registral no podrá ser superior a tres meses, a contar hasta la fecha de solicitud de calificación provisional.

4. Certificado de Ayuntamiento en el que conste al menos, los siguientes datos:

a) Clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

b) Si el terreno está calificado de reserva obligatoria para viviendas de protección pública.

c) La dotación de servicios urbanísticos de los que dispone el terreno. En el supuesto de no estar completos los servicios urbanísticos, si se trata de actuación aislada, deberá acreditar que se cumplen las condiciones establecidas en la legislación urbanística para la edificación de solares. Asimismo, si se trata de actuación integrada deberá acreditar que se cumplen las condiciones dispuestas en la citada legislación para poder obtener licencia urbanística.

Asimismo, el promotor presentará por escrito el compromiso de hacer constar en los contratos de compraventa, arrendamiento o cesión

que no es podrà obtindre la qualificació definitiva dels habitatges mentre l'ajuntament no determine la conformitat amb les obres d'urbanització.

d) Que s'ha depositat la garantia de finançament exigida per la legislació urbanística aplicable (quota d'urbanització íntegra manifestada en el corresponent expedient de gestió per a la parcel·la).

5. Taxes. La persona promotora haurà d'haver abonat les taxes establides per a aquest tràmit per la legislació d'aplicació.

6. Les promocions d'habitatges de protecció pública de nova construcció s'hauran d'efectuar en edificis complets i sobre una única parcel·la, excepte per a les promocions per fases, que hauran d'indicar el nombre de fases en què es divideixen, i cadascuna d'aquestes obtindrà la qualificació corresponent.

#### *Article 30. Supòsits especials de sol·licitud de qualificació provisional*

##### 1. Dret de superfície o concessió administrativa

Es considerarà títol apte per a construir i promoure habitatges de protecció pública la titularitat del dret de superfície o concessió administrativa.

Les promocions la construcció de les quals es base en aquests títols requeriran que aquesta circumstància es faça constar en la cèdula de qualificació provisional i definitiva, així com en els contractes de compravenda o de percepció de quantitats a compte i en els contractes d'arrendament.

Aquests drets hauran de constar inscrits en el Registre de la Propietat.

##### 2. Elevació de plantes

Quan la promoció consistisca a construir un edifici d'habitatges de protecció pública sobre edificis lliures ja construïts, s'haurà d'aportar la documentació següent:

a) Certificat registral acreditatiu de ser titular del dret de sobreelevació i de la llibertat de càrregues i gravàmens d'acord amb la legislació hipotecària.

b) Certificat expedit per l'arquitecta o l'arquitecte sobre l'aptitud de l'edificació base per a la projectada damunt.

c) Si el promotor és propietari de l'edifici base, constarà en document públic, que establirà el corresponent dret de sobreelevació conformement a la legislació hipotecària, en cas d'alienació de l'edifici base durant el període d'execució, de manera que no puga produir-se un canvi de titularitat de l'expedient no autoritzat.

d) Llicència d'obres de l'edifici independent de l'atorgada per a l'edifici base ja construït.

e) Certificat final d'obra de l'edificació base lliure ja construïda, o, en defecte d'això, acreditació d'estar acabada mitjançant documentació notarial o registral, que incloga la prestació de les garanties legalment exigibles per la legislació d'ordenació de l'edificació.

##### 3. Servituds

Les servituds de qualsevol naturalesa que constituïsquen un obstacle per a desplegar el projecte impediran la concessió de la qualificació provisional. No obstant això, quan la constitució de servituds siga necessària per a desplegar el projecte, s'hauran d'acreditar en un document públic, que haurà de constar inscrit en el Registre de la Propietat. Quan les servituds s'establisquen entre finques contigües pertanyents a un mateix propietari o propietària, es constituirà un signe aparent de servitud conformement a l'article 541 del Codi Civil, que es convertirà en servitud en el moment de l'alienació d'alguna de les finques a un tercer.

##### 4. Títol no inscrit

En cas que la persona sol·licitant dispose només de document privat, l'haurà de presentar amb la nota de liquidació de l'impost que corresponga segons la seua naturalesa, efectuada per l'administració tributària competent, juntament amb el certificat registral vigent.

En cas que la persona sol·licitant no siga el titular registral dels terrenys, haurà de presentar el títol públic o el document que la faculte per a construir sobre aquests, juntament amb el certificat registral vigent.

#### *Article 31. Reserva d'habitatges de promoció privada de protecció pública per part de la Generalitat per a la seua adquisició*

1. Amb la finalitat de complir les necessitats de caràcter social, la Generalitat tindrà el dret a pronunciar-se sobre la reserva per a l'adquisi-

de uso que no se podrà obtenir la calificación definitiva de las viviendas mientras el Ayuntamiento no determine la conformidad con las obras de urbanización.

d) Que se ha depositado la garantía de financiación exigida por la legislación urbanística aplicable (cuota de urbanización íntegra manifestada en el correspondiente expediente de gestión para la parcela).

5. Tasas. La persona promotora deberá haber abonado las tasas establecidas para este trámite por la legislación de aplicación.

6. Las promociones de viviendas de protección pública de nueva construcción se efectuarán en edificios completos y sobre una única parcela, salvo para las promociones por fases que indicarán el número de fases en que se dividen obteniendo cada una de ellas la correspondiente calificación.

#### *Artículo 30. Supuestos especiales de solicitud de calificación provisional*

##### 1. Derecho de superficie o concesión administrativa.

Se considerará título apto para construir y promover viviendas de protección pública la titularidad del derecho de superficie o concesión administrativa.

Las promociones cuya construcción se apoye en estos títulos requerirán que esta circunstancia se haga constar en la cédula de calificación provisional y definitiva, así como en los contratos de compraventa o de percepción de cantidades a cuenta y en los contratos de arrendamiento.

Dichos derechos deberán constar inscritos en el Registro de la Propiedad.

##### 2. Elevación de plantas.

Cuando la promoción consista en construir un edificio de viviendas de protección pública sobre edificios libres ya construidos, se aportará la siguiente documentación:

a) Certificación registral acreditativa de ser titular del derecho de sobreelevación y de la libertad de cargas y gravámenes conforme a la legislación hipotecaria.

b) Certificación expedida por la arquitecta o el arquitecto sobre la aptitud de la edificación base para la proyectada encima.

c) Si la persona promotora es propietaria del edificio base, constará en documento público, que establecerá el correspondiente derecho de sobreelevación con arreglo a la legislación hipotecaria, en caso de enajenación del edificio base durante el periodo de ejecución, de forma que no pueda producirse un cambio de titularidad del expediente no autorizado.

d) Licencia de obras del edificio independiente de la otorgada para el edificio base ya construido.

e) Certificado final de obra de la edificación base libre ya construida, o, en su defecto, acreditación de estar terminada mediante documentación notarial o registral, que incluya la prestación de las garantías legalmente exigibles por la legislación de ordenación de la edificación.

##### 3. Servidumbres.

Las servidumbres de cualquier naturaleza que constituyan un obstáculo para el desarrollo del proyecto impedirán la concesión de la calificación provisional. Sin embargo, cuando la constitución de servidumbres sea necesaria para el desarrollo del proyecto deberán ser acreditadas en documento público, que deberá constar inscrito en el Registro de la Propiedad. Cuando las servidumbres se establezcan entre fincas colindantes pertenecientes a un mismo dueño o dueña se constituirá un signo aparente de servidumbre con arreglo al artículo 541 del Código civil, que se convertirá en servidumbre en el momento de la enajenación de alguna de las fincas a una tercera persona.

##### 4. Título no inscrito.

En caso de que la persona solicitante disponga solamente de documento privado, se presentará este con la nota de liquidación del impuesto que corresponda según su naturaleza, efectuada por la administración tributaria competente, acompañado de la certificación registral vigente.

En caso de que la persona solicitante no sea la titular registral de los terrenos, presentará el título público o documento que le faculte para construir sobre los mismos, acompañado de la certificación registral vigente.

#### *Artículo 31. Reserva de viviendas de promoción privada de protección pública, por parte de la Generalitat para su adquisición*

1. Con la finalidad de dar cumplimiento a las necesidades de carácter social, la Generalitat ostentará el derecho a pronunciarse sobre la



ció d'un percentatge o la totalitat d'habitatges de les promocions privades de protecció pública que hagen de sotmetre's a règim de venda, i en quedaran exclosos els que es promoguen en règim d'utilització pròpia o autopromoció, així com els cohabitats promoguts per cooperatives.

2. La reserva podrà exercir-se en les promocions privades de protecció pública que estiguen situades en municipis inclosos en una de les àrees de necessitat d'habitatge (ANHA) on hi haja necessitat residencial i aquells en risc de despoblació.

3. En el procés d'obtenció de la qualificació provisional de les promocions privades de protecció pública, que complisquen aquests requisits, la Generalitat es pronunciarà sobre l'exercici de la reserva esmentada d'un percentatge dels habitatges i els annexos vinculats a aquests, que podrà arribar al 100 % del total de la promoció. La resolució en què s'exercisca la reserva es notificarà de manera expressa i fehaent a la persona promotora de l'expedient de sol·licitud de qualificació provisional, juntament amb la concessió d'aquesta, i es pronunciarà expressament sobre:

- a) El percentatge i els habitatges en concret de la promoció sobre els quals s'exercisca.
- b) Es concretarà l'import que s'ha de satisfer amb la indicació de la partida pressupostària.
- c) Les raons que justifiquen l'exercici del dret.
- d) Referència a la reserva de fons que es practicarà abans de la resolució de la reserva esmentada, i aquesta s'identificarà de manera concreta.

L'adquisició es realitzarà a través d'algun dels procediments i els supòsits que estableix l'article 40 o la disposició addicional tercera de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de patrimoni de la Generalitat Valenciana, o la norma que el substituïska.

4. La destinació dels habitatges esmentats serà la de residència permanent en règim de lloguer o cessió d'ús a col·lectius desfavorits o vulnerables, com poden ser persones majors, joves o persones amb diversitat funcional, i es destinaran preferentment a rendes superiors a 2,5 vegades l'IPREM. També es podran destinar com a alternativa d'allotjament per a persones participants en programes de preparació per a la vida independent.

5. Després de l'obtenció de la qualificació definitiva dels habitatges, se'n formalitzarà l'adquisició mitjançant la corresponent escriptura pública de transmissió.

6. Una vegada exercitada la reserva, resultarà aplicable als habitatges objecte d'aquesta el que disposa l'article 12 d'aquest reglament, relatiu a la percepció de quantitats a compte per part del promotor.

7. Per part de la Generalitat, únicament serà possible la renúncia o el desistiment a aquesta adquisició per causes justificades de caràcter pressupostari o a causa de possibles modificacions durant la tramitació de la qualificació dels habitatges que suposen canvis de característiques en aquests que no resulten adequades als fins socials que es busquen.

### Article 32. Concessió de la qualificació provisional

1. Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge han d'informar sobre les sol·licituds de qualificació provisional des del punt de vista tècnic i administratiu. El visat específic haurà de tindre en compte que el projecte s'adapta a les disposicions del règim legal d'habitatges de protecció pública, a les normes de disseny, habitabilitat i qualitat aplicables, així com al que disposa la legislació reguladora de l'ordenació i el foment de la qualitat de l'edificació.

El servei territorial competent en matèria d'habitatge atorgarà, si és procedent, la qualificació provisional, tenint en compte la documentació aportada per la persona promotora i els informes de les seues unitats competents.

Transcorregut un mes des de la presentació de la sol·licitud sense que haja recaigut una resolució expressa, la qualificació provisional dels habitatges amb protecció pública es considerarà atorgada amb caràcter general.

2. La resolució de concessió de qualificació provisional haurà de contindre, com a mínim, les dades següents:

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

reserva para la adquisición de un porcentaje o la totalidad de viviendas de las promociones privadas de protección pública que vayan a someterse a régimen de venta, quedando excluidas las que se promuevan en régimen de utilización propia o autopromoción, así como aquellas viviendas colaborativas que se promuevan por cooperativas.

2. La reserva podrá ejercerse en aquellas promociones privadas de protección pública que se encuentren ubicadas en municipios incluidos en una de las Áreas de Necesidad de Vivienda (ANHA) donde exista necesidad habitacional y aquellos en riesgo de despoblación.

3. En el proceso de obtención de la calificación provisional de las promociones privadas de protección pública, que cumplan dichos requisitos, la Generalitat se pronunciará sobre el ejercicio de la citada reserva de un porcentaje de las viviendas y los anejos vinculados a las mismas, que podrá llegar al 100 % del total de la promoción. La resolución en la que se ejerza la reserva se notificará de manera expresa y fehaciente a la persona promotora del expediente de solicitud de calificación provisional junto con la concesión de la misma, y se pronunciará expresamente acerca de:

- a) El porcentaje y las viviendas en concreto de la promoción sobre las que se ejerza.
- b) Se concretará el importe a satisfacer con indicación de la partida presupuestaria.
- c) Las razones que justifican el ejercicio del derecho.
- d) Referencia a la reserva de fondos que se practicará de manera previa a la resolución de la citada reserva, identificándose la misma de forma concreta.

La adquisición se realizará a través de alguno de los procedimientos y supuestos establecidos en el artículo 40 o en la Disposición adicional tercera de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, o norma que lo sustituya.

4. El destino de las citadas viviendas será el de residencia permanente en régimen de alquiler o cesión de uso a colectivos desfavorecidos o vulnerables, como pueden ser personas mayores, jóvenes o personas con diversidad funcional, y serán destinadas preferentemente a rentas superiores a 2,5 veces el IPREM. También se podrán destinar como alternativa de alojamiento para personas participantes en programas de preparación para la vida independiente.

5. Tras la obtención de la calificación definitiva de las viviendas, se procederá a formalizar la adquisición mediante la correspondiente escritura pública de transmisión.

6. Ejercitada la reserva resultará de aplicación a las viviendas objeto de la misma, lo dispuesto en el artículo 12 del presente Reglamento relativo a la percepción de cantidades a cuenta por parte del promotor o la promotora.

7. Por parte de la Generalitat, únicamente cabrá la renuncia o el desistimiento a dicha adquisición, por causas justificadas de carácter presupuestario o debido a posibles modificaciones durante la tramitación de la calificación de las viviendas que supongan cambios de características en las mismas que no resulten adecuadas a los fines sociales que se persiguen.

### Artículo 32. Concesión de la calificación provisional

1. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda informarán las solicitudes de calificación provisional desde el punto de vista técnico y administrativo. El visado específico tendrá en cuenta que el proyecto se adapta a las disposiciones del régimen legal de viviendas de protección pública, a las normas de diseño, habitabilidad, accesibilidad universal y calidad aplicables, así como a lo dispuesto en la legislación reguladora de la ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

El servicio territorial competente en materia de vivienda otorgará, si procede, la calificación provisional, teniendo en cuenta la documentación aportada por la persona promotora y los informes de sus unidades competentes.

Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud, sin que haya recaído resolución expresa la calificación provisional de las viviendas con protección pública se considerará otorgada a todos los efectos.

2. La resolución de concesión de calificación provisional contendrá, como mínimo, los siguientes datos:

a) El régimen legal de viviendas de protección pública de nueva construcción y la signatura del expediente, modalidad de promoción, identificación del promotor o la promotora y emplazamiento de las viviendas.



- b) Règim d'ús.
- c) Termini d'execució de les obres:
- d) Nombre d'habitatges, superfícies útils per cada tipus i preus màxims aplicables.
- e) Nombre i superfície de locals comercials objecte de protecció.
- f) Garatges vinculats o no vinculats als habitatges, i preus màxims.
- g) Trasters, vinculats o no als habitatges, i preus màxims.
- h) Annexos vinculats als habitatges i preus màxims.
- i) Condicions que puguen establir els programes d'habitatge de protecció pública.
- j) Tipus de promoció, en el cas de promocions especials d'acord amb aquest reglament.
- k) Les dades registrals del solar, o del dret que faculte per a construir, amb l'especificació del que siga necessari per a la identificació indubtable (Registre de la Propietat —secció, tom, llibre, full, número de finca, número d'inscripció—, referència catastral d'aquest i denominació, si és el cas).
- l) Reserva urbanística del sòl, si és el cas.
- m) Referència al període de protecció permanent dels habitatges.
- n) Mitjançant una diligència es consignaran, si és el cas, les especificacions que determina aquest reglament.
- o) Nombre i superfície dels locals d'ús comú en cohabitats.

### Article 33. Efectes de la concessió de la qualificació provisional

La concessió de la qualificació provisional determina el sotmetiment de la promoció al règim legal d'habitatges de protecció pública, i produeix des de la notificació els efectes que es detallen a continuació:

1. El còmput del període d'execució de les obres s'efectuarà a partir d'aquesta data. Sense perjudici d'això, l'execució efectiva de les obres s'ajustarà al que disposa la legislació urbanística valenciana i d'ordenació de l'edificació.
2. Formalització de l'escriptura de declaració d'obra nova en construcció i constitució del règim de propietat horitzontal.
3. Percepció de quantitats a compte, amb l'autorització prèvia corresponent, i contractació dels habitatges.
4. Accés al finançament específic que corresponga segons la normativa aplicable.
5. L'obligació de col·locar en un lloc visible el cartell que identifique la promoció d'habitatges com de protecció pública, segons la normativa aplicable.

### Article 34. Modificació de la qualificació provisional

Atorgada la qualificació provisional, es podrà modificar en els casos següents:

1. Els que puguen determinar els programes d'habitatge de protecció pública. En els casos de canvi de modalitat de protecció prevista en els programes esmentats, per al cas en què la persona promotora haja obtingut ajudes directes, aquesta, si és el cas, amb caràcter previ, haurà de reintegrar les ajudes.
2. Els derivats de modificacions de projecte degudament autoritzats pel servei territorial competent en matèria d'habitatge. Amb anterioritat a la concessió de la qualificació definitiva, els promotors podran sol·licitar reformes del projecte que haja servit de base per a expedir la qualificació provisional, sempre que complisquen la normativa aplicable pertinent. Si és el cas, s'adjuntarà, a més de la documentació tècnica exigida, la llicència municipal d'obres que empare les modificacions, així com l'abonament del complement de taxes d'acord la legislació d'hisenda aplicable.

Si hi ha terceres persones adquirents d'habitatges que puguen resultar afectades, haurà d'aportar-se el seu consentiment exprés a cadascuna de les modificacions en què consistisca la reforma. Quan la sol·licitud de reforma del projecte estiga exigida necessàriament per la normativa tècnica aplicable, es donarà audiència a les terceres persones adquirents d'habitatge en els termes establits per la legislació de procediment administratiu comú, perquè puguen al·legar el que convinga al seu dret. El servei territorial competent en matèria d'habitatge, amb els informes tècnics i administratius previs, i oïdes les al·legacions efectuades per les interessades i els interessats, emetrà una resolució motivada, i expedirà

- b) Régimen de uso.
- c) Plazo de ejecución de las obras.
- d) Número de viviendas, superficies útiles por cada tipo y precios máximos aplicables.
- e) Número y superficie de locales comerciales objeto de protección.
- f) Garajes vinculados o no vinculados a las viviendas, y precios máximos.
- g) Trasteros, vinculados o no a las viviendas, y precios máximos.
- h) Anejos vinculados a las viviendas y precios máximos.
- i) Condiciones que puedan establecer los Programas de Vivienda de Protección Pública.
- j) Tipo de promoción, en el supuesto de promociones especiales conforme a este Reglamento.
- k) Los datos registrales del solar, o del derecho que faculte para construir, especificando lo necesario para la indubitada identificación (Registro de la Propiedad -Sección, Tomo, Libro, Folio, Número de finca, Número de inscripción-, referencia catastral del mismo y denominación, en su caso).
- l) Reserva urbanística del suelo en su caso.
- m) Referencia al periodo de protección permanente de las viviendas.
- n) Mediante diligencia se consignarán, en su caso, las especificaciones determinadas en este Reglamento.
- o) Número y superficie de los locales de uso común en viviendas colaborativas

### Artículo 33. Efectos de la concesión de la calificación provisional

La concesión de la calificación provisional determina el sometimiento de la promoción al régimen legal de viviendas de protección pública, produciendo desde su notificación los efectos que a continuación se relacionan:

1. El cómputo del periodo de ejecución de las obras se efectuará a partir de dicha fecha. Sin perjuicio de ello, la efectiva ejecución de las obras se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística valenciana y de ordenación de la edificación.
2. Formalización de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal.
3. Percepción de cantidades a cuenta, previa la correspondiente autorización, y contratación de las viviendas.
4. Acceso a la financiación específica que corresponda con arreglo a la normativa de aplicación.
5. La obligación de colocar en lugar visible el cartel que identifique la promoción de viviendas como de protección pública, conforme a la normativa aplicable.

### Artículo 34. Modificación de la calificación provisional

Otorgada la calificación provisional, podrá ser modificada en los siguientes supuestos:

1. Los que puedan determinar los Programas de Vivienda de Protección Pública. En los supuestos de cambio de modalidad de protección prevista en los citados programas, para el caso que se hayan obtenido ayudas directas por parte de la persona promotora, esta deberá, en su caso, con carácter previo, proceder al reintegro de las ayudas.
2. Los derivados de modificaciones de proyecto debidamente autorizados por el servicio territorial competente en materia de vivienda. Con anterioridad a la concesión de la calificación definitiva, los promotores y las promotoras podrán solicitar reformados del proyecto que sirvió de base para la expedición de la calificación provisional, siempre que cumplan con la normativa de aplicación pertinente. En su caso, se acompañará, además de la documentación técnica exigida, la licencia municipal de obras que ampare las modificaciones, así como el abono del complemento de tasas conforme a la legislación de hacienda aplicable.

Si existen terceras personas adquirentes de viviendas que pudieran resultar afectadas, habrá de aportarse su consentimiento expreso a cada una de las modificaciones en que el reformado consista. Cuando la solicitud de reformado de proyecto venga exigida necesariamente por la normativa técnica aplicable, se dará audiencia a las terceras personas adquirentes de vivienda en los términos establecidos por la legislación de procedimiento administrativo común, para que puedan alegar lo que a su derecho convinga. El servicio territorial competente en materia de vivienda, previos informe técnico y administrativo, y oídas las alegaciones efectuadas por las interesadas y los interesados, emitirá resolución



una modificació de la qualificació provisional segons determina l'article 32 d'aquest reglament.

3. Els canvis de titularitat autoritzats pel servei territorial competent en matèria d'habitatge. Una vegada concedida la qualificació provisional de la promoció, i abans de la concessió de la qualificació definitiva sense perjudici del que es disposa per a alienacions de promocions en arrendament, caldrà obtindre l'autorització prèvia, mitjançant una resolució motivada, del servei territorial competent en matèria d'habitatge perquè pugua transmetre's per actes inter vivos la titularitat, total o parcial, d'expedients, així com la propietat dels terrenys sobre els quals haja de construir-se o es construïska un projecte d'habitatges de protecció pública, o el títol que faculte per a construir sobre aquests.

La sol·licitud d'autorització la formalitzaran conjuntament cedent i cessionària o cessionari, i caldrà acreditar suficientment, segons el parer del servei territorial, els aspectes següents:

a) Que la cessionària o el cessionari té prou garantia i capacitat econòmica.

b) Que les obres de construcció s'executen, si és el cas, a ritme normal i d'acord amb els terminis fixats.

c) Que no hi ha perjudici per a terceres persones adquirents dels habitatges o altres terceres persones que puguen resultar afectades. A aquest efecte, s'adjuntarà una declaració d'inexistència d'adquirents, o bé, si és el cas, el consentiment d'aquests.

Una vegada autoritzat i resolt el canvi de titularitat, s'expedirà la modificació de la cédula de qualificació provisional segons determina l'article 32 d'aquest reglament.

La transmissió mortis causa de les promocions requerirà una comunicació al servei territorial competent en matèria d'habitatge, juntament amb la documentació que acredite la successió, que s'efectuarà en el termini màxim de tres mesos a comptar de la data que motiva la transmissió.

4. Les pròrrogues del termini d'execució d'obres autoritzades pel servei territorial competent en matèria d'habitatge. Els promotors i promotores d'habitatges de protecció pública disposaran d'un termini de trenta mesos, a partir de l'obtenció de la qualificació provisional, per a presentar la sol·licitud de qualificació definitiva.

Abans que finalitze el termini assenyalat, el promotor o la promotora podrà sol·licitar del servei territorial competent en matèria d'habitatge una pròrroga que no excedisca la tercera part del termini establert, sempre que hi haja una causa justa, i s'adjunte un certificat de l'arquitecte director de les obres que acredite la situació d'aquestes, les causes que motiven la sol·licitud i que assenyalen la data en què podran quedar acabades.

Excepcionalment, una vegada ponderades les circumstàncies concurrents en el cas, i amb la finalitat de protegir les persones adquirents o adjudicatàries i buscant l'interés general, els serveis territorials competents en matèria d'habitatge, amb la conformitat prèvia de les persones adquirents o adjudicatàries, podran autoritzar la finalització de l'obra en una data posterior als terminis que assenyalen el paràgraf anterior.

El servei territorial competent en matèria d'habitatge expedirà una resolució motivada, sobre la sol·licitud de pròrroga del termini d'execució de les obres, amb la indicació, en cas que s'hagen passat els terminis oportuns, de la caducitat de l'expedient.

5. La variació en la relació de socis i sòcies de cooperatives o participants en comunitats, que es produïsqen d'acord amb la seua legislació específica. A aquest efecte, el servei territorial competent en matèria d'habitatge, amb l'informe tècnic o administratiu previ corresponent, haurà d'emetre una resolució motivada que aprobe o denegue, segons corresponga, la modificació de la qualificació provisional.

En els casos 4 i 5, la resolució consistirà en la concessió o no de la pròrroga sol·licitada o de la variació dels socis i sòcies de cooperatives i participants en comunitats. En els casos de concessió de pròrroga de caràcter excepcional, la resolució d'aquesta haurà de reflectir el termini màxim concedit.

#### Article 35. Efectes de la caducitat, el desistiment i la renúncia

1. La resolució de caducitat, una vegada siga ferma en via administrativa, serà títol suficient per a l'execució, per part de les persones adquirents i adjudicatàries, de les garanties que estableix l'article 12 d'aquest reglament.

motivada, y expedirà modificación de la calificación provisional conforme determina el artículo 32 de este Reglamento.

3. Los cambios de titularidad autorizados por el servicio territorial competente en materia de vivienda. Una vez concedida la calificación provisional de la promoción, y antes de la concesión de la calificación definitiva sin perjuicio de lo dispuesto para enajenaciones de promociones en arrendamiento, será necesario obtener la autorización previa, mediante resolución motivada, del servicio territorial competente en materia de vivienda para que pueda transmitirse por actos inter vivos la titularidad, total o parcial, de expedientes, así como la propiedad de los terrenos sobre los que haya de construirse o se construya un proyecto de viviendas de protección pública, o el título que faculte para construir sobre los mismos.

La solicitud de autorización se formalizará conjuntamente por cedente y cesionaria o cesionario, acreditando suficientemente a juicio del servicio territorial, los siguientes extremos:

a) Que la cesionaria o el cesionario tiene suficiente garantía y capacidad económica.

b) Que las obras de construcción se ejecutan en su caso a ritmo normal y de acuerdo con los plazos fijados.

c) Que no existe perjuicio para terceras personas adquirentes de las viviendas u otras terceras personas que puedan verse afectadas. A tal efecto se acompañará declaración de inexistencia de adquirentes, o bien, en su caso, el consentimiento de los mismos.

Una vez autorizado y resuelto el cambio de titularidad, se expedirá modificación de la cédula de calificación provisional conforme determina el artículo 32 de este Reglamento.

La transmisión mortis causa de las promociones requerirá comunicación al servicio territorial competente en materia de vivienda, acompañada de la documentación que acredite la sucesión, que se efectuará en el plazo máximo de tres meses a contar de la fecha que motiva la transmisión.

4. Las prórrogas del plazo de ejecución de obras autorizadas por el servicio territorial competente en materia de vivienda. Los promotores y las promotoras de viviendas de protección pública dispondrán de un plazo de treinta meses a partir de la obtención de la calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva.

Antes de la terminación del plazo señalado, el promotor o la promotora podrá solicitar del servicio territorial competente en materia de vivienda una prórroga que no exceda de la tercera parte del plazo establecido, siempre que medie justa causa, y se acompañe certificado de la arquitecta o el arquitecto director de las obras acreditativo de la situación de las mismas, de las causas que motivan la solicitud y señalando la fecha en que podrán quedar terminadas.

Excepcionalmente, ponderadas las circunstancias concurrentes en el caso, y con la finalidad de proteger a las personas adquirentes o adjudicatarias y en aras del interés general, los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, previa conformidad con las personas adquirentes o adjudicatarias, podrán autorizar la terminación de la obra en fecha posterior a los plazos señalados en el párrafo anterior.

El Servicio Territorial competente en materia de vivienda expedirá resolución motivada, sobre la solicitud de prórroga del plazo de ejecución de las obras, indicando en caso de que se hubieran rebasado los plazos oportunos la caducidad del expediente.

5. La variación en la relación de socios y socias de cooperativas o participantes en comunidades, que se produzcan conforme a su legislación específica. A tal efecto, el servicio territorial competente en materia de vivienda, previo el informe técnico o administrativo correspondiente, emitirá resolución motivada, aprobando o denegando, según corresponda, la modificación de la calificación provisional.

En los supuestos 4 y 5, la resolución consistirá en la concesión o no de la prórroga solicitada o de la variación de los socios y socias de cooperativas y participantes en comunidades. En los casos de concesión de prórroga de carácter excepcional la resolución de la misma reflejará el plazo máximo concedido.

#### Artículo 35. Efectos de la caducidad, desistimiento y renuncia

1. La resolución de caducidad, una vez firme en vía administrativa, será título bastante para la ejecución, por parte de las personas adquirentes y adjudicatarias, de las garantías establecidas en el artículo 12 de este Reglamento.





2. La sol·licitud del desistiment o de la renúncia haurà d'incloure la declaració sobre l'existència de terceres persones afectades, i si s'han percebut ajudes econòmiques directes, se n'exigirà el reintegrament previ, incrementades amb els interessos legals produïts des del moment de la percepció.

El servei territorial competent en matèria d'habitatge, amb la ponderació prèvia dels interessos particulars i de l'interés públic, i mitjançant una resolució motivada, determinarà l'acceptació o no, les limitacions aplicables o les mesures que calga adoptar.

3. En cap dels casos que preveu aquest article serà procedent la devolució de les taxes administratives abonades per a obtenir la qualificació provisional, percebudes per la prestació del servei esmentat.

### CAPÍTOL III

#### *Procediment de qualificació definitiva*

##### *Article 36. Sol·licitud de la qualificació definitiva*

Abans del venciment del termini d'execució de les obres, o de les seues pròrrogues concedides reglamentàriament, el promotor o la promotora presentarà, mitjançant un formulari telemàtic, la sol·licitud de qualificació definitiva dirigida al servei territorial competent en matèria d'habitatge, en model normalitzat, juntament amb els documents següents:

1. Projecte d'execució final definit en la normativa d'ordenació de l'edificació aplicable, visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes, que reculli fidelment l'estat final de les obres.

2. Llicència municipal d'edificació

3. Còpia simple expedida per la notaria autoritzant de l'escriptura d'obra nova en construcció i constitució del règim de propietat horitzontal, inscrita en el Registre de la Propietat. Es comprovarà que l'obra declarada concorda amb el projecte d'execució final, l'obra realitzada i la qualificació provisional.

L'escriptura contindrà els requisits que exigeix l'article 6 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, i especificarà el règim i la modalitat d'habitatges de protecció pública, per a cada habitatge, amb la indicació del número d'expedient, així com la destinació dels habitatges, el règim d'ús, les limitacions a la facultat de disposar, el Programa d'habitatge de protecció pública al qual s'acullen, si és el cas, i una referència expressa al termini de protecció permanent tant per a les promocions per a venda com per a arrendament.

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

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

6. Relació d'habitatges venuts amb el nom dels seus adquirents o adquirent si aquest és una cooperativa i, si és el cas, una declaració jurada dels habitatges no venuts fins al moment de la sol·licitud de la qualificació definitiva.

7. Certificat de la Direcció Provincial d'Inspecció de Telecomunicacions en què es faça constar la presentació del corresponent projecte tècnic que empara la infraestructura, i la del certificat o el butlletí, segons siga procedent, de conformitat amb l'article 10.4 del Reial decret 346/2011, d'11 de març, pel qual s'aprova el Reglament regulador de les infraestructures comunes de telecomunicacions per a l'accés als serveis de telecomunicació a l'interior de les edificacions, o la normativa que el substituïska.

8. Justificant del pagament de les connexions de servei de llum, aigua i gas quan hi haja aquesta instal·lació en els habitatges, aportant un certificat de les companyies concessionàries que acredite que les connexions de servei referides estan abonades, realitzades i en condicions d'ús, així com butlletins de la connexió de servei d'energia elèctrica, aigua i gas, segellats pels serveis administratius competents en matèria d'indústria.

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

2. La sol·licitud del desistiment o de la renúncia inclourà la declaració sobre la existència de terceres persones afectades, y si se hubiesen percibido ayudas económicas directas se exigirá el previo reintegro de las mismas, incrementadas con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción.

El servicio territorial competente en materia de vivienda, previa ponderación de los intereses particulares y del interés público, y mediante resolución motivada, determinará la aceptación o no, las limitaciones aplicables o las medidas a adoptar.

3. En ninguno de los supuestos contemplados en este artículo procederá la devolución de las tasas administrativas abonadas para la obtención de la calificación provisional, percibidas por la prestación del citado servicio.

### CAPÍTULO III

#### *Procedimiento de calificación definitiva*

##### *Artículo 36. Solicitud de la calificación definitiva*

Antes del vencimiento del plazo de ejecución de las obras, o de sus prórrogas reglamentariamente concedidas, el promotor o la promotora presentará mediante formulario telemático, la solicitud de calificación definitiva dirigida al servicio territorial competente en materia de vivienda, en modelo normalizado, acompañada de los siguientes documentos:

1. Proyecto de ejecución final definido en la normativa de ordenación de la edificación aplicable, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, que recoja fielmente el estado final de las obras.

2. Licencia municipal de edificación.

3. Copia simple expedida por la notaría autorizante, de la escritura de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal, inscrita en el Registro de la Propiedad. Se comprobará que la obra declarada concuerda con el proyecto de ejecución final, la obra realizada y la calificación provisional.

La escritura contendrá los requisitos exigidos por el artículo 6 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y especificará el régimen y modalidad de viviendas de protección pública, para cada vivienda, señalando el número de expediente, así como el destino de las viviendas, el régimen de uso, las limitaciones a la facultad de disponer, el Programa de Vivienda de Protección Pública al que se acogen, en su caso, y referencia expresa al plazo de protección permanente tanto para la promociones para venta como para arrendamiento.

4. Original del certificado final de obra, suscrito por la Dirección facultativa (arquitecto o arquitecta y la arquitecta o arquitecto técnico o la aparejadora o aparejador), visado por los correspondientes Colegios Profesionales.

5. Acreditación de que el edificio está asegurado del riesgo de incendios, durante el plazo de doce meses siguientes al certificado final de obra.

6. Relación de viviendas vendidas con el nombre de sus adquirentes o adquirente si este fuera una cooperativa y, en su caso, declaración jurada de las viviendas no vendidas hasta el momento de la solicitud de la calificación definitiva.

7. Certificado de la Dirección Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, en la que se haga constar la presentación del correspondiente proyecto técnico que ampara la infraestructura, y la del certificado o boletín, según proceda, de conformidad con el artículo 10.4 del Real decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones o normativa que le sustituya.

8. Justificante del pago de las acometidas de luz, agua y gas cuando exista dicha instalación en las viviendas, aportando certificación de las compañías concesionarias que acredite que las referidas acometidas están abonadas, realizadas y en condiciones de uso, así como boletines de la acometida de energía eléctrica, agua y gas, sellados por los servicios administrativos competentes en materia de industria.

9. Libro de Gestión de Calidad de Obra, conforme a la legislación autonómica, junto con el informe favorable de la unidad de calidad de edificación adscrita a la dirección general competente en dicha materia.



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

11. En defecte d'això, haurà d'acreditar mitjançant un certificat municipal que les obres d'urbanització estan en una situació prou avançada perquè els habitatges es puguin ocupar, i que no queden pagaments pendents corresponents al promotor, o que aquests pagaments pendents estan prou garantits, de manera que no és possible repercutir-ne el pagament a les persones adquirents.

12. Justificant de la inscripció dels ascensors, i els muntacotxes si és el cas, en el Registre d'aparells elevadors, de la conselleria competent en matèria d'indústria.

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

#### Article 37. Concessió de la qualificació definitiva

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

Una vegada advertides deficiències constructives o de qualsevol altra causa, esmenables, que impedisquen atorgar la qualificació definitiva sol·licitada, el servei territorial competent en matèria d'habitatge comunicarà a totes les persones interessades, el promotor o promotora, i també a les persones adquirents o cessionàries, el termini i les condicions necessàries per a esmenar i concedir aquesta qualificació definitiva.

2. El servei territorial competent en matèria d'habitatge, una vegada esmenades les deficiències i completada correctament la documentació, i tenint en compte els informes esmentats, expedirà la cèdula de qualificació definitiva, que es notificarà a totes les persones interessades, incloent-hi les adquirents o les cessionàries, en un model normalitzat que contindrà les dades següents:

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

b) Règim d'ús.

c) Referència expressa al període de duració permanent del règim de protecció.

d) Nombre d'habitatges, superfícies útils per cada tipus i preus màxims aplicables.

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

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

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

h) Condicions que puguin establir els programes d'habitatge de protecció pública.

i) Tipus de promoció, en el cas de promocions especials d'acord amb aquest reglament.

j) Les dades registrals de l'edifici en construcció, amb les especificacions necessàries per a la seua identificació indubtable (Registre de la Propietat —secció, tom, llibre, full, número de finca, número d'inscripció—, referència catastral de la parcel·la i denominació, si és el cas).

k) Reserva urbanística del sòl, si és el cas.

l) En els casos d'edificis o conjunts residencials de cohabitats, el nombre i la superfície d'espais i elements d'ús i gaudi comú.

m) Mitjançant una diligència es consignaran, si és el cas, les especificacions que determina aquest reglament.

3. Podran concedir-se qualificacions definitives parcials, abans que finalitze la totalitat de les obres, que abasten un determinat nombre d'habitatges, els seus annexos i els locals de la promoció, sempre que es complisquen les condicions següents:

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

10. Si se trata de promociones ubicadas en programas de actuación urbanística, acta de recepción de las obras o certificado municipal que acredite que las obras de urbanización están terminadas y recibidas por el Ayuntamiento correspondiente.

11. En su defecto, deberá acreditar mediante certificación municipal que las obras de urbanización se encuentran en situación suficientemente avanzada para poder ser ocupadas las viviendas, y que no quedan pagos pendientes correspondientes al promotor o promotora, o que dichos pagos pendientes están suficientemente garantizados, de modo que no es posible repercutir su pago a las personas adquirentes.

12. Justificante de la inscripción de los ascensores, y montacoches en su caso, en el Registro de Aparatos Elevadores, de la Conselleria competente en materia de industria.

13. Justificante de la contratación del servicio de mantenimiento y puesta en funcionamiento de la instalación de placas solares.

#### Artículo 37. Concesión de la calificación definitiva

1. Las técnicas y técnicos de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda inspeccionarán las obras terminadas con el objeto de comprobar la adecuación de la obra realizada a las condiciones del proyecto de ejecución final presentado que sean susceptibles de una inspección y que son acordes con el proyecto aprobado en la calificación provisional, modificaciones autorizadas y demás condiciones fijadas en la cédula de calificación provisional. El resultado de la inspección se recogerá en el correspondiente informe técnico.

Advertidas deficiencias constructivas o de cualquier otra causa, subsanables, que impidieran el otorgamiento de la calificación definitiva solicitada, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda comunicará a todas las personas interesadas, promotor o promotora, también a las personas adquirentes o cesionarias, el plazo y las condiciones necesarias para proceder a la subsanación y concesión de dicha calificación definitiva.

2. El Servicio Territorial competente en materia de vivienda, una vez subsanadas las deficiencias y completada correctamente la documentación, y teniendo en cuenta los informes citados, procederá a expedir la cédula de calificación definitiva, que será notificada a todas las personas interesadas, incluidas las adquirentes o cesionarias, en modelo normalizado que contendrá los siguientes datos:

a) El régimen legal de viviendas de protección pública de nueva construcción y la signatura del expediente, modalidad de promoció, identificación del promotor o promotora, y del constructor o constructora y emplazamiento de las viviendas.

b) Régimen de uso.

c) Referencia expresa al periodo de duración permanente del régimen de protección.

d) Número de viviendas, superficies útiles por cada tipo y precios máximos aplicables.

e) Número y superficie de locales comerciales objeto de protección.

f) Garajes vinculados o no vinculados a las viviendas, y precios máximos.

g) Trasteros, vinculados o no a las viviendas, y precios máximos.

h) Condiciones que puedan establecer los Programas de Vivienda de Protección Pública.

i) Tipo de promoció, en el supuesto de promociones especiales conforme a este Reglamento.

j) Los datos registrales del edificio en construcción, especificando lo necesario para su indubitada identificación (Registro de la Propiedad -Sección, Tomo, Libro, Folio, Número de finca, Número de inscripción-, referencia catastral de la parcela y denominación, en su caso).

k) Reserva urbanística del suelo en su caso.

l) En los supuestos de edificios o conjuntos residenciales de viviendas o viviendas colaborativas, el número y superficie de espacios y elementos de uso y disfrute común.

m) Mediante diligencia se consignarán, en su caso, las especificaciones determinadas en este Reglamento.

3. Podrán concederse calificaciones definitivas parciales, antes de la finalización de la totalidad de las obras, que abarquen un determinado número de viviendas, sus anejos y locales de la promoció, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la calificación contemple escaleras o edificios completos dentro de una promoció.



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

c) En la cèdula de qualificació definitiva, s'indicarà que es tracta d'una qualificació parcial d'un determinat nombre d'habitatges dels que componen la totalitat de l'expedient.

Els habitatges i els locals acollits a una qualificació definitiva parcial podran lliurar-se una vegada concedida aquesta, sense que siga necessària la qualificació definitiva de la totalitat de l'expedient.

4. Transcorreguts tres mesos a partir de la presentació de la sol·licitud de qualificació definitiva en el servei territorial competent en matèria d'habitatge, sense que haja recaigut una resolució expressa, la sol·licitud es considerarà desestimada.

#### *Article 38. Denegació de la qualificació definitiva*

La denegació de la qualificació definitiva, que es notificarà a totes les persones interessades, incloent-hi les adquirents o les cessionàries, serà motivada i susceptible de recurs d'alçada davant de la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat.

Si hi ha un préstec específic per a programes d'habitatge de protecció pública lliurat, en tot o en part, per a la construcció, quedarà resolt pel que s'haja lliurat, i serà de càrrec exclusiu del promotor o promotora.

Les persones adquirents o cessionàries d'habitatges de protecció pública, els expedients dels quals no hagen obtingut la qualificació definitiva, per haver-se desestimat o denegat aquesta, per causes imputables al promotor o la promotora, podran:

1. Resoldre el contracte, fet que suposarà la devolució de les quantitats lliurades a compte més els interessos legals corresponents.

2. Sol·licitar del servei territorial competent en matèria d'habitatge la incoació al promotor d'un expedient sancionador per possible infracció del règim legal d'habitatges de protecció pública, quan s'haja comés una infracció molt greu consistent a no sol·licitar o obtindre la cèdula de qualificació definitiva transcorregut el termini màxim determinat reglamentàriament, incloent-hi les pròrrogues que puguen concedir-se, des de l'obtenció de la qualificació provisional, quan hi haja una conducta negligent o culposa del promotor o promotora dels habitatges i sempre que es produïska un perjudici a les terceres persones adquirents d'aquests.

3. Sol·licitar del servei territorial competent en matèria d'habitatge, en el termini de tres mesos des de la denegació de la qualificació definitiva, la rehabilitació de l'expedient a favor seu, quan hi haja un contracte de compravenda o quantitats lliurades a compte i no s'haja optat per resoldre'l d'acord amb l'apartat 1 anterior. En aquest cas, hauran de comprometre's a finalitzar les obres o esmenar les deficiències que hagen impedit l'obtenció de la qualificació definitiva i acreditar la documentació pertinent que permetia continuar l'expedient de construcció. Una vegada concedida pel servei territorial competent en matèria d'habitatge la rehabilitació de l'expedient a favor de les persones adquirents, aquestes podran subrogar-se en el préstec específic per als programes d'habitatge de protecció pública concedit al promotor o promotora.

#### *Article 39. Nota d'intervenció en el Registre de la Propietat*

L'acta de finalització de les obres, juntament amb la cèdula de qualificació definitiva, constituirà títol suficient per a la nota d'intervenció de la declaració d'obra nova acabada, per nota marginal, en el Registre de la Propietat; en aquest registre haurà de constar als efectes procedents el llibre de l'edifici.

#### *Article 40. Efectes de la qualificació definitiva*

La concessió de la qualificació definitiva comporta els efectes següents:

1. Consolidació plena de la protecció de l'edificació, amb possible accés a les diferents línies d'ajudes segons la normativa aplicable.

2. Confirmació o reconeixement dels beneficis fiscals aplicables, d'acord amb el que disposa la normativa reguladora dels tributs.

3. Començament del règim de protecció pública.

4. Sotmetiment al règim d'ús, conservació, aprofitament i sancionador establert per la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de

b) Que, desde el punto de vista técnico, la parte de edificio calificada se encuentre en adecuadas condiciones de seguridad y uso.

c) En la cédula de calificación definitiva se indicará que se trata de una calificación parcial de un determinado número de viviendas de las que componen la totalidad del expediente.

Las viviendas y locales acogidos a una calificación definitiva parcial podrán entregarse una vez concedida esta, sin que sea necesaria la calificación definitiva de la totalidad del expediente.

4. Transcurridos tres meses a partir de la presentación de la solicitud de calificación definitiva en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud.

#### *Artículo 38. Denegación de la calificación definitiva*

La denegación de la calificación definitiva, que será notificada a todas las personas interesadas, incluidas las adquirentes o cesionarias, será motivada y susceptible de recurso de alzada ante la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat.

Si existe préstamo específico para Programas de Vivienda de Protección Pública entregado, en todo o en parte, para la construcción, quedará resuelto por lo entregado, y será de cargo exclusivo del promotor o promotora.

Las personas adquirentes o cesionarias de viviendas de protección pública, cuyos expedientes no hubiesen obtenido la calificación definitiva, por haber sido esta desestimada o denegada, por causas imputables al promotor o la promotora, podrán:

1. Resolver el contrato, lo cual supondrá la devolución de las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales correspondientes.

2. Solicitar del Servicio Territorial competente en materia de vivienda, la incoación al promotor o promotora de expediente sancionador por posible infracción al régimen legal de viviendas de protección pública, cuando se hubiera cometido infracción muy grave consistente en no solicitar u obtener la cédula de calificación definitiva transcurrido el plazo máximo reglamentariamente determinado, incluidas las prórrogas que pudieran concederse, desde la obtención de la calificación provisional, cuando medie conducta negligente o culposa del promotor o promotora de las viviendas y siempre que se produzca un perjuicio a las terceras personas adquirentes de estas.

3. Solicitar del Servicio Territorial competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, cuando medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta y no se haya optado por su resolución conforme al apartado 1 anterior. En este supuesto, deberán comprometerse a la terminación de las obras o a la subsanación de las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva y acreditar la documentación pertinente que permita la continuación del expediente de construcción. Concedida por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda la rehabilitación del expediente a favor de las personas adquirentes, estos podrán subrogarse en el préstamo específico para los Programas de Vivienda de Protección Pública concedido al promotor o la promotora.

#### *Artículo 39. Toma de razón en el Registro de la Propiedad*

El acta de terminación de las obras junto con la cédula de calificación definitiva constituirá título suficiente para la toma de razón de la declaración de obra nueva terminada, por nota marginal, en el Registro de la Propiedad; en el citado Registro deberá constar a los efectos procedentes el Libro del Edificio.

#### *Artículo 40. Efectos de la calificación definitiva*

La concesión de la calificación definitiva comporta los siguientes efectos:

1. Consolidación plena de la protección de la edificación, con posible acceso a las distintas líneas de ayudas según la normativa de aplicación.

2. Confirmación o reconocimiento de los beneficios fiscales de aplicación, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de los tributos.

3. Comienzo del régimen de protección pública.

4. Sometimiento al régimen de uso, conservación, aprovechamiento y sancionador establecido por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la



l'habitatge de la Comunitat Valenciana, i en aquest reglament, per als habitatges de protecció pública.

5. Possibilita la formalització de l'escriptura de compravenda, així com la posada en ús i l'ocupació dels habitatges, en els terminis i les condicions que estableixen aquest reglament i la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

6. Equival a la llicència de primera ocupació, en els casos de primera transmissió o cessió d'ús dels habitatges.

7. La cèdula de qualificació definitiva no eximeix de responsabilitat les persones promotores, facultatives, constructores i la resta d'agents de l'edificació, per vicis, defectes o incompliments constructius, ni per obres mal executades. La inspecció prèvia a la concessió de la qualificació definitiva no té cap efecte alliberador sobre aquests aspectes.

8. Incorporació dels habitatges a l'Inventari d'habitatges de protecció pública.

#### *Article 41. Modificació de la qualificació definitiva*

1. La qualificació definitiva només es podrà modificar o anul·lar mitjançant els procediments establits per la legislació en matèria de procediment administratiu vigent, i exercitant, si és el cas, el corresponent recurs contenciós administratiu.

Les resolucions administratives o jurisdiccionals, en virtut de les quals es modifiquen aspectes continguts en la cèdula de qualificació definitiva, donaran lloc a la rectificació corresponent mitjançant una diligència estesa en la mateixa cèdula.

2. No obstant això, podrà modificar-se la cèdula de qualificació definitiva mitjançant una resolució del servei territorial competent en matèria d'habitatge, quan es tracte d'obres de modificació, millora o reforma dels elements incloses en la cèdula esmentada, sempre que això no implique un increment de les superfícies útils.

A aquest efecte, les persones propietàries, arrendatàries o usuàries dels habitatges de protecció pública podran fer les obres esmentades quan no siguin contràries a la normativa aplicable, i, amb una inspecció prèvia, obtinguen autorització del servei territorial competent en matèria d'habitatge.

3. El règim d'ús dels habitatges de protecció pública qualificats definitivament per a venda podrà modificar-se a lloguer o a cessió d'ús mitjançant una resolució de la cap o el cap del servei territorial competent en matèria d'habitatge.

### **TÍTOL CINQUÉ** **Casos especials de qualificació**

#### *Article 42. Habitatges destinats a persones amb discapacitat*

1. Els edificis d'habitatges de protecció pública de nova construcció i rehabilitació reservaran habitatges accessibles per a ser destinats a persones amb discapacitat, en el percentatge i les condicions establides per la legislació d'accessibilitat universal vigent. Aquests habitatges, encara que no s'adjudiquen a persones amb discapacitat, hauran de complir les condicions que estableix per a aquesta mena d'habitatges en el Codi Tècnic d'Edificació, així com la corresponent normativa d'accessibilitat i altres normes establides a aquest efecte quant a paràmetres tècnics i/o dimensions, i no és possible la modificació per a convertir-se en habitatge no adaptat.

2. Per a accedir a aquesta mena d'habitatges, serà necessari acreditar la condició de persona amb discapacitat de la titular o el titular d'alguna persona integrant de la unitat de convivència, mitjançant un certificat expedit per la conselleria competent en la matèria de benestar social.

En el cas que les persones amb discapacitat siguin menors d'edat o, si són majors d'edat, necessiten proveir-se de suports informals o amb facultats representatives per a l'exercici de la seua capacitat jurídica i així s'ha acordat per resolució judicial, podran accedir als habitatges esmentats, o a qualsevol altre habitatge qualificat de protecció pública, les persones que exercisquen la pàtria potestat o la tutela sobre les persones menors d'edat amb discapacitat i les persones amb discapacitat majors d'edat per si o, si és el cas, amb els qui els presten el suport informal o el suport amb funcions representatives constituït judicialment, de conformitat amb les estipulacions de la legislació civil vigent.

Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y en este Reglamento, para las viviendas de protección pública.

5. Posibilita la formalización de la escritura de compraventa, así como la puesta en uso y la ocupación de las viviendas, en los plazos y condiciones establecidos en este Reglamento y en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

6. Equivale a la licencia de primera ocupación, en los supuestos de primera transmisión o cesión de uso de las viviendas.

7. La cédula de calificación definitiva no exonera de responsabilidad a las personas promotoras, facultativas, constructoras, y restantes agentes de la edificación, por vicios, defectos o incumplimientos constructivos, ni por obras mal ejecutadas. La inspección previa a la concesión de la calificación definitiva no tiene efecto liberatorio alguno sobre tales extremos.

8. Incorporación de las viviendas al Inventario de viviendas de protección pública.

#### *Artículo 41. Modificación de la calificación definitiva*

1. La calificación definitiva solo podrá ser modificada o anulada mediante los procedimientos establecidos por la legislación en materia de procedimiento administrativo vigente, y ejercitando, en su caso, el correspondiente recurso contencioso-administrativo.

Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales, en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la cédula de calificación definitiva, darán lugar a la correspondiente rectificación mediante diligencia extendida en la propia cédula.

2. Sin embargo, podrá modificarse la cédula de calificación definitiva, mediante resolución del Servicio Territorial competente en materia de vivienda, cuando se trate de obras de modificación, mejora o reforma de los elementos incluidas en la referida cédula, siempre que ello no implique incremento de las superficies útiles.

A este efecto, las personas propietarias, arrendatarias o usuarias de las viviendas de protección pública podrán realizar las referidas obras cuando no sean contrarias a la normativa de aplicación, y, previa inspección, obtengan autorización del Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

3. El régimen de uso de las viviendas de protección pública calificadas definitivamente para venta podrá modificarse a alquiler o cesión de uso mediante resolución de la jefa o el jefe del servicio territorial competente en materia de vivienda.

### **TÍTULO QUINTO** **Supuestos especiales de calificación**

#### *Artículo 42. Viviendas destinadas a personas con discapacidad*

1. Los edificios de viviendas de protección pública de nueva construcción y rehabilitación reservarán viviendas accesibles para ser destinadas a personas con discapacidad, en el porcentaje y condiciones establecidas por la legislación de accesibilidad universal vigente. Estas viviendas, aunque no sean adjudicadas a personas con discapacidad deberán cumplir con las condiciones establecidas para este tipo de viviendas en el Código Técnico de Edificación, así como la correspondiente normativa de accesibilidad y demás normas establecidas al efecto en cuanto a parámetros técnicos y/o dimensiones, no siendo posible su modificación para convertirse en vivienda no adaptada.

2. Para el acceso a este tipo de viviendas será necesario acreditar la condición de persona con discapacidad de la o el titular o de alguna persona integrante de la unidad de convivencia, mediante certificación expedida por la Conselleria competente en la materia de bienestar social.

En el caso de que las personas con discapacidad fueran menores de edad o, siendo mayores de edad, necesitaren proveerse de apoyos informales o con facultades representativas para el ejercicio de su capacidad jurídica y así se hubiera acordado por resolución judicial, podrán acceder a las citadas viviendas, o a cualquier otra vivienda calificada de protección pública, las personas que ejerzan la patria potestad o tutela sobre las personas menores de edad con discapacidad y las personas con discapacidad mayores de edad por sí o, en su caso, con quienes les presten el apoyo informal o el apoyo con funciones representativas constituido judicialmente, de conformidad con lo establecido en la legislación civil vigente.



3. El nombre d'habitatges destinats a persones amb discapacitat es consignarà en la qualificació provisional de la promoció, i els serveis territorials competents en matèria d'habitatge adoptaran les mesures oportunes per a la difusió i el coneixement de les possibles persones interessades, que, com a mínim, comprendrà les mesures següents:

a) El servei territorial competent en matèria d'habitatge remetrà una comunicació informativa a la secretaria de l'ajuntament del municipi on se situen els habitatges, perquè es publique en el tauler d'anuncis digital durant un període d'almenys tres mesos.

b) La conselleria competent en matèria d'habitatge en garantirà la difusió a través del servei integral d'informació i els mitjans informàtics corresponents, territorialitzant els habitatges per províncies, àrees metropolitanas i municipis, especificant la modalitat de promoció i el règim d'ús.

4. Efectuats els tràmits anteriors sense que s'hagen pogut alienar en propietat o en ús, segons el règim aplicable a cada promoció, a persones amb discapacitat, el promotor o la promotora podrà sol·licitar del servei territorial competent en matèria d'habitatge l'autorització per a l'alienació, arrendament o cessió d'ús a qualsevol persona que reunisca les condicions d'accés previstes en la legislació aplicable.

A aquest efecte, haurà de constar en l'expedient administratiu que s'han efectuat les publicacions a què es refereix l'apartat 3 anterior.

5. Les publicacions i les autoritzacions referides amb anterioritat hauran de realitzar-les els òrgans corresponents en els casos en què els serveis territorials no tinguen la competència per a tramitar les qualificacions d'habitatge de protecció pública.

#### *Article 43. Habitatges destinats a famílies nombroses*

Els programes d'habitatge de protecció pública podran establir el percentatge d'habitatges destinats a famílies nombroses que puga incloure cada promoció.

La promoció d'habitatges de protecció pública per a famílies nombroses requerirà el compliment dels requisits de publicitat i informació establits en l'article anterior per als habitatges destinats a persones amb discapacitat, que s'exigiran per a atorgar la qualificació definitiva.

#### *Article 44. Cooperatives d'habitatges i comunitats de propietaris i propietàries*

Les promocions d'habitatges de protecció pública efectuades per cooperatives d'habitatges, incloent-hi les cooperatives de cohabitatsges en règim de cessió d'ús, i per comunitats de propietaris i propietàries hauran de tindre en compte els requisits que estableix el Reial decret 2028/1995, de 22 de desembre, pel qual s'estableixen les condicions d'accés al finançament estatal d'habitatges protegits promoguts per cooperatives d'habitatges i comunitats de propietaris i propietàries a l'empara dels plans estatals d'habitatge, així com a la Llei 3/2023, de 13 d'abril, de la Generalitat, de cohabitatsges de la Comunitat Valenciana, o les normatives que les substituïsquen.

Les cooperatives d'habitatges hauran d'observar la seua legislació específica estatal i autonòmica. Les cooperatives operades mitjançant gestores s'assimilaran, a l'efecte de la tramitació de l'expedient de promoció d'habitatges de protecció pública, a les societats mercantils, en tot el que preveu en el Reial decret 2028/1995, de 22 de desembre.

Per a les cooperatives no operades per gestores, es tindrà en compte el que disposa el Reial decret 2028/1995. No obstant això, s'admetran les especialitats següents:

1. La sol·licitud de qualificació provisional inclourà la relació identificativa de les persones interessades i, si és el cas, de les persones que integren la comunitat de propietaris i propietàries o socis i sòcies, o, almenys, del 80 % d'aquests, amb la indicació de les seues circumstàncies personals i el seu número d'identificació fiscal, i totes hauran de complir els requisits per a poder inscriure's en el Registre de demanda.

2. Aquests tipus de promocions no queden exempts de les reserves d'habitatges adaptats per a persones amb discapacitat.

3. El número de viviendas destinadas a personas con discapacidad se consignará en la calificación provisional de la promoción, y los servicios territoriales competentes en materia de vivienda adoptarán las medidas oportunas para su difusión y conocimiento de las posibles personas interesadas que, como mínimo, comprenderá las siguientes medidas:

a) El Servicio Territorial competente en materia de vivienda remitirá comunicación informativa a la Secretaría del Ayuntamiento en cuyo municipio se ubiquen las viviendas, para que se publique en el tablón de anuncios digital durante un periodo de, al menos, tres meses.

b) La Conselleria competente en materia de vivienda garantizará su difusión a través del servicio integral de información y medios informáticos correspondientes, territorializando las viviendas por provincias, áreas metropolitanas y municipios, especificando la modalidad de promoción y el régimen de uso.

4. Efectuados los trámites anteriores sin que hayan podido ser enajenadas en propiedad o en uso, según el régimen aplicable a cada promoción, a personas con discapacidad, el promotor o la promotora podrá solicitar del Servicio Territorial competente en materia de vivienda autorización para su enajenación, arrendamiento o cesión de uso a cualquier persona que reúna las condiciones de acceso previstas en la legislación aplicable.

A tal efecto, deberá constar en el expediente administrativo que se han efectuado las publicaciones a que se refiere el apartado 3 anterior.

5. Las publicaciones y autorizaciones referidas con anterioridad deberán ser realizadas por los órganos correspondientes en los casos en que los servicios territoriales no ostenten la competencia para la tramitación de las calificaciones de vivienda de protección pública.

#### *Artículo 43. Viviendas destinadas a familias numerosas*

Los Programas de Vivienda de Protección Pública podrán establecer el porcentaje de viviendas destinadas a familias numerosas que pueda incluir cada promoción.

La promoción de viviendas de protección pública para familias numerosas requerirá el cumplimiento de los requisitos de publicidad e información establecidos en el artículo anterior para las viviendas destinadas a personas con discapacidad, que se exigirán para el otorgamiento de la calificación definitiva.

#### *Artículo 44. Cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios y propietarias*

Las promociones de viviendas de protección pública efectuadas por cooperativas de viviendas, incluidas las cooperativas de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso, y por comunidades de propietarios y propietarias habrán de tener en cuenta los requisitos establecidos por el Real decreto 2028/1995, de 22 de diciembre, por el que se establecen las condiciones de acceso a la financiación estatal de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios y propietarias al amparo de los Planes Estatales de Vivienda, así como a la Ley 3/2023, de 13 de abril, de la Generalitat, de Viviendas Colaborativas de la Comunitat Valenciana», o normativas que las sustituyan.

Las cooperativas de viviendas habrán de observar su legislación específica estatal y autonómica. Las cooperativas operadas mediante gestoras se asimilarán, a los efectos de la tramitación del expediente de promoción de viviendas de protección pública, a las sociedades mercantiles, en todo lo previsto en el Real decreto 2028/1995, de 22 de diciembre.

Para las cooperativas no operadas por gestoras, se tendrán en cuenta lo dispuesto en el Real decreto 2028/1995. No obstante, se admitirán las siguientes especialidades:

1. La solicitud de calificación provisional irá acompañada de la relación identificativa de las personas interesadas y, en su caso, de las personas que integran la comunidad de propietarios y propietarias o socios y socias, o, al menos, del 80 por 100 de los mismos, con indicación de sus circunstancias personales y su Número de Identificación Fiscal, debiendo cumplir todas ellas los requisitos para poder inscribirse en el Registro de demanda.

2. Estos tipos de promociones no quedan exentos de las reservas de viviendas adaptadas para personas con discapacidad.



3. Per a sol·licitar la qualificació provisional, serà requisit imprescindible acreditar la titularitat del sòl per part de la cooperativa, a més dels generals exigits per aquest reglament.

4. La qualificació provisional, una vegada atorgada, determinarà el règim d'ús propi per als habitatges a la seua empara.

#### Article 45. Edificis en construcció o acabats

1. Podrà atorgar-se la qualificació provisional d'habitatges de protecció pública als projectes d'edificació o rehabilitació complets les obres dels quals ja estiguen iniciades o acabades, sempre que hi concórreguen els requisits següents:

a) Que els habitatges reunisquen les condicions de superfície, accessibilitat universal i disseny per a totes les persones, qualitat i bàsiques establides per la normativa aplicable.

b) Que la sol·licitud de qualificació provisional s'efectue per a projectes d'edificació complets, sense que siga possible la concessió a habitatges aïllats.

c) Que no hi haja perjudicis per a terceres persones adquirents d'habitatges.

2. La sol·licitud de qualificació provisional es presentarà mitjançant un formulari telemàtic al servei territorial competent en matèria d'habitatge, i amb la documentació exigida amb caràcter general per aquest reglament, excepte la disposada en els apartats C i D de l'article 30. A més, serà necessari aportar:

a) La llicència municipal d'obres.

b) Certificat del director o directora d'obra acreditatiu de l'estat d'execució de les obres, expedit dins del mes immediatament anterior a la sol·licitud de qualificació provisional.

c) Declaració d'obra nova, i acreditació de la titularitat i l'estat de càrregues mitjançant un certificat registral, o, si és el cas, mitjançant una nota simple registral de cadascun dels habitatges i els annexos per als quals se sol·licita el règim de protecció pública.

#### Article 46. Allotjaments d'emergència

La direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat podrà atorgar la qualificació a allotjaments d'emergència, mitjançant una resolució motivada.

Aquesta resolució contindrà les condicions, els requisits, les ajudes públiques i la resta de circumstàncies que es consideren necessàries per a fer front a les situacions excepcionals.

### TÍTOL SISÉ

#### Règim jurídic del patrimoni de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge i sòl de la Generalitat

##### CAPÍTOL I Règim jurídic

#### Article 47. Objectiu i àmbit

És objectiu d'aquest títol regular el règim jurídic de tots els immobles de promoció pública i els que formen part del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat, per tractar-se d'un patrimoni separat i finalista, com a eina al servei de les polítiques públiques d'habitatge. Aquest patrimoni està determinat en l'apartat segon de la disposició addicional tercera de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de patrimoni de la Generalitat Valenciana, incloent-hi tant la totalitat d'habitatges, locals comercials, terrenys i altres edificacions complementàries pertanyents a aquest, com els immobles propietat de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) d'ús residencial que queden incorporats expressament a aquest.

##### CAPÍTOL II

##### Gestió d'immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat

#### Article 48. Facultats de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl

L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (d'ara en avant, EVHA) té atribuïdes legalment les facultats de gestió i administració del patrimoni

3. Para solicitar la calificación provisional será requisito imprescindible acreditar la titularidad del suelo por parte de la cooperativa, además de los generales exigidos por este Reglamento.

4. La calificación provisional, una vez otorgada, determinará el régimen de uso propio para las viviendas a su amparo.

#### Artículo 45. Edificios en construcción o terminados

1. Podrá otorgarse la calificación provisional de viviendas de protección pública a aquellos proyectos de edificación o rehabilitación completos cuyas obras se encuentren ya iniciadas o terminadas, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Que las viviendas reúnan las condiciones de superficie, accesibilidad universal y diseño para todas las personas, calidad y básicas establecidas por la normativa de aplicación.

b) Que la solicitud de calificación provisional se efectúe para proyectos de edificación completos, sin que quepa su concesión a viviendas aisladas.

c) Que no existan perjuicios para terceras personas adquirentes de viviendas.

2. La solicitud de calificación provisional se presentará mediante formulario telemático al Servicio Territorial competente en materia de vivienda, y con la documentación exigida con carácter general por este Reglamento, salvo la dispuesta en los apartados C) y D) del artículo 30. Además, será necesario aportar:

a) La licencia municipal de obras.

b) Certificado del director o directora de obra acreditativo del estado de ejecución de las obras, expedida dentro del mes inmediatamente anterior a la solicitud de calificación provisional.

c) Declaración de Obra Nueva, y acreditación de la titularidad y estado de cargas mediante certificación registral, o en su caso mediante Nota Simple Registral de cada una de las viviendas y anejos para los que se solicita el régimen de protección pública.

#### Artículo 46. Alojamientos de emergencia

La dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat podrá otorgar la calificación a alojamientos de emergencia, mediante resolución motivada.

La citada resolución contendrá las condiciones, requisitos, ayudas públicas, y aquellas otras circunstancias que se consideren necesarias para hacer frente a las situaciones excepcionales.

### TÍTULO SEXTO

#### Régimen jurídico del patrimonio de promoción pública y del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat

##### CAPÍTULO I Régimen jurídico

#### Artículo 47. Objeto y ámbito

Es objeto de este título la regulación del régimen jurídico de todos los inmuebles de promoción pública y los que forman parte del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, por tratarse de un patrimonio separado y finalista, como herramienta al servicio de las políticas públicas de vivienda. Este patrimonio está determinado en el apartado segundo de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, incluyendo tanto la totalidad de viviendas, locales comerciales, terrenos y demás edificaciones complementarias pertenecientes al mismo, como los inmuebles propiedad de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo de uso residencial que quedan incorporados expresamente al mismo.

##### CAPÍTULO II

##### Gestión de inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat

#### Artículo 48. Facultades de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo

La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (en lo sucesivo, EVHA) tiene atribuidas legalmente las facultades de gestión y administración

de promoció pública i el patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat, i en aquest sentit:

1. L'EVHA tramitarà, atorgarà i resoldrà les corresponents escriptures públiques de cartes de pagament, cancel·lacions hipotecàries, segregacions, agrupacions, agregacions, divisions, declaracions d'obra nova i divisió horitzontal, compravenda, elevació a públic de contractes, cancel·lació de condicions resolutòries, rescissions i les seues rectificacions respecte dels habitatges, els locals, els garatges i altres edificacions complementàries relatives al patrimoni esmentat, així com qualsevol altre document, públic o privat que siga necessari per a la gestió del patrimoni públic d'habitatge i sòl.

2. L'EVHA tramitarà i resoldrà els procediments de canvis de titularitat en contractes, subrogacions, requeriments de subrogació, bonificacions econòmiques, subvencions personals i qualsevol altra ajuda que s'establisca reglamentàriament, canvi de règim en contractes, elaboració d'estudis econòmics, amortitzacions anticipades, confecció d'estatuts i constitució de juntes d'administració i comunitats de propietaris i propietàries, increment de rendes i revisió de contractes de lloguer a la finalització, reparacions, ajornament de deutes, impagaments i tota classe d'incidències que puguen presentar-se en la contractació i l'administració dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat, així com l'abonament de l'Impost de Béns Immobles corresponent als immobles del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat.

### CAPÍTOL III

#### *Formalització de l'adjudicació del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat*

##### *Article 49. Adjudicació*

El règim de cessió i adjudicació dels habitatges del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat s'ajustarà al que preveu amb caràcter general el capítol III del Decret 106/2021 del Consell, o la norma que el substituïska.

##### *Article 50. Formalització de l'adjudicació. Contingut mínim dels contractes*

L'adjudicació dels habitatges del patrimoni públic d'habitatge es formalitzarà mitjançant la signatura dels contractes corresponents per part de la persona representant de la unitat de convivència adjudicatària, en els quals hauran de consignar-se, com a mínim, les especificacions següents:

1. Persones integrants de la unitat de convivència adjudicatària, amb obligació de comunicar a l'EVHA la modificació de la seua composició, siga per increment o disminució. Aquesta modificació s'haurà de fer constar en el contracte mitjançant una diligència amb l'expressió de la data d'incorporació o baixa de les persones integrants d'aquesta unitat.

2. Que la falta de comunicació a l'EVHA de la modificació de la composició de la unitat de convivència en el termini màxim de tres mesos des que s'haja produït el fet motivador del seu increment o la disminució podrà ser causa de resolució contractual. En tot cas, la inclusió d'una nova persona en la unitat de convivència haurà de comptar amb l'autorització prèvia de l'entitat esmentada, excepte per al cas de xiquets, xiquetes, adolescents descendents, acollits o en guarda amb fins d'adopció.

3. Que l'habitatge objecte del contracte està subjecte a les prohibicions i les limitacions derivades del règim d'habitatges de protecció pública i, concretament, dels que conformen el patrimoni públic de la Generalitat.

4. Que l'habitatge haurà de destinar-se a domicili habitual i permanent de la unitat de convivència adjudicatària i no admetre com a ocupants de l'habitatge persones que no en formen part. Totes les persones que integren la unitat de convivència han de constar empadronades en l'habitatge durant la vigència del contracte.

5. Que la unitat de convivència adjudicatària es compromet a cuidar l'habitatge i mantindre'l en bon estat de conservació, netedat i higiene, i no dur a terme activitats molestes, nocives, perilloses, insalubres o il·legals.

6. Així mateix, es compromet a no realitzar en l'habitatge cap obra sense l'autorització escrita expressa de l'EVHA.

del patrimonio de promoción pública y el patrimonio público de vivienda de la Generalitat, y en ese sentido:

1. EVHA tramitará, otorgará y resolverá las correspondientes escrituras públicas de cartas de pago, cancelaciones hipotecarias, segregaciones, agrupaciones, agregaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva y división horizontal, compraventa, elevación a público de contratos, cancelación de condiciones resolutorias, rescisiones y sus rectificaciones respecto de las viviendas, locales, garajes y demás edificaciones complementarias relativas al patrimonio mencionado, así como cualquier otro documento, público o privado que sea necesario para la gestión del patrimonio público de vivienda y suelo.

2. EVHA tramitará y resolverá los procedimientos de cambios de titularidad en contratos, subrogaciones, requerimientos de subrogación, bonificaciones económicas, subvenciones personales y cualquier otra ayuda que reglamentariamente se establezca, cambio de régimen en contratos, elaboración de estudios económicos, amortizaciones anticipadas, confección de estatutos y constitución de Juntas de Administración y comunidades de propietarios y propietarias, incremento de rentas y revisión de contratos de alquiler a su finalización, reparaciones, aplazamiento de deudas, impagos y toda clase de incidencias que puedan presentarse en la contratación y administración de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, así como el abono del Impuesto de Bienes Inmuebles correspondiente a los inmuebles del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

### CAPÍTULO III

#### *Formalización de la adjudicación del patrimonio público de vivienda de la Generalitat*

##### *Artículo 49. Adjudicación*

El régimen de cesión y adjudicación de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat se ajustará a lo previsto con carácter general en el capítulo III del Decreto 106/2021 del Consell, o norma que lo sustituya.

##### *Artículo 50. Formalización de la adjudicación. Contenido mínimo de los contratos*

La adjudicación de las viviendas del patrimonio público de vivienda se formalizará mediante la firma de los correspondientes contratos por parte de la persona representante de la unidad de convivencia adjudicataria, en los que deberán consignarse como mínimo, las siguientes especificaciones:

1. Personas integrantes de la unidad de convivencia adjudicataria, con obligación de comunicar a EVHA la modificación de la composición de la misma, ya sea, por incremento o disminución. Dicha modificación se hará constar en el contrato mediante diligencia con expresión de la fecha de incorporación o baja de las personas integrantes de dicha unidad.

2. Que la falta de comunicación a EVHA de la modificación de la composición de la unidad de convivencia en el plazo máximo de 3 meses desde que se produjo el hecho motivador de su incremento o disminución podrá ser causa de resolución contractual. En todo caso, la inclusión de una nueva persona en la unidad de convivencia deberá contar con autorización previa de la citada entidad, excepto para el caso de niños, niñas, adolescentes descendientes, acogidos o en guarda con fines de adopción.

3. Que la vivienda objeto del contrato está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección pública y, concretamente, de las que conforman el patrimonio público de la Generalitat.

4. Que la vivienda deberá destinarse a domicilio habitual y permanente de la unidad de convivencia adjudicataria y a no admitir como ocupantes de la vivienda a personas que no formen parte de esta. Todas las personas que integran la unidad de convivencia deben constar empadronadas en la vivienda durante la vigencia del contrato.

5. Que la unidad de convivencia adjudicataria se compromete a cuidar la vivienda y mantenerla en buen estado de conservación, policía e higiene, y no realizar actividades molestas, nocivas, peligrosas, insalubres o ilegales.

6. Así mismo, se compromete a no realizar en la vivienda obra alguna sin la expresa autorización escrita de EVHA.



7. Que la unitat de convivència adjudicatària o qualsevol de les persones que hi pertanyen no poden utilitzar simultàniament, per qualsevol títol, un altre habitatge.

8. Que la unitat de convivència adjudicatària està obligada a sufragar les despeses necessàries per al manteniment de l'habitatge, així com les despeses per serveis de subministrament d'electricitat, aigua de consum humà, gas, telecomunicacions o qualsevol altra, tant de l'habitatge com de l'immoble on se situa.

9. Que la unitat de convivència adjudicatària té l'obligació de reparar els danys que, bé per culpa seua, bé per negligència, s'hagen produït tant a l'habitatge com a l'immoble on se situa.

10. Que la unitat de convivència adjudicatària està obligada a complir totes les normes de la comunitat, especialment les relacionades amb la neteja, l'horari d'oci i les zones comunes, les quals també haurà de cuidar i respectar.

11. Que la unitat de convivència adjudicatària ha de permetre l'accés a l'habitatge en cas d'inspecció i també en cas de necessitat de fer obres de conservació o millora tant en el mateix habitatge com en les zones i les instal·lacions comunes a les quals s'ha d'accedir a través de l'habitatge que ocupa.

12. Que l'incompliment de les obligacions anteriors comportarà la incoació d'un expedient sancionador a l'empara del règim d'infraccions i sancions previst en la legislació vigent en matèria d'habitatge i la resolució del contracte, si és el cas.

13. Que el contracte té la qualificació d'administratiu especial, per satisfer de manera directa o immediata la necessitat pública d'habitatge i, en el mateix sentit, que podrà ser resolt pels procediments de caràcter administratiu i les causes que estableix el capítol VIII del títol sisé d'aquest reglament.

#### Article 51. Contingut addicional per a contractes d'arrendament

A més del que disposa l'article anterior, específicament en els contractes d'arrendament, haurà de fer-se constar:

1. L'obligació de la unitat de convivència d'ocupar l'habitatge en el termini d'un mes des de l'adjudicació excepte si hi ha una causa justificada degudament acreditada.

2. La duració dels contractes, que serà de set anys llevat que se n'amplie la duració en la Llei d'arrendaments urbans. Respecte de les pròrrogues, s'haurà de tindre en compte el que disposa la Llei d'arrendaments urbans vigent en cada moment, tant quant a la duració com a l'obligatorietat o no. No obstant això, les pròrrogues sempre estaran subjectes al fet que les persones adjudicatàries i la seua unitat de convivència mantinguen les condicions exigibles per a adjudicar aquesta mena d'habitatges. En cas de no prorrogar-se el contracte, la unitat de convivència haurà de retornar les claus i deixar l'habitatge lliure de mobles i béns en el termini màxim de seixanta dies des de la notificació de la no renovació.

3. Les persones integrants de la unitat de convivència adjudicatària amb capacitat general per a contractar respondran solidàriament de les obligacions econòmiques del contracte, encara que el contracte podrà subscriure'l únicament la persona representant de la unitat de convivència en nom d'aquesta.

4. Serà a càrrec de la part arrendatària l'import dels tributs que graven els habitatges, així com les despeses de comunitat. S'exclou la repercussió de l'Impost de Béns Immobles de naturalesa urbana a la part arrendatària.

5. La prohibició de subarrendar l'habitatge totalment o parcialment i de destinar-lo a usos diferents del d'habitatge o a allotjament vacacional. L'incompliment d'aquestes prohibicions serà causa de resolució contractual.

6. L'obligació de domiciliar els rebuts de les rendes del lloguer de l'habitatge i les despeses que la unitat de convivència adjudicatària estiga obligada a assumir.

7. L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl podrà revisar les condicions legals exigibles a les unitats de convivència amb anterioritat al venciment del contracte i les seues pròrrogues, comprovar si aquests mantenen les condicions esmentades i sol·licitar tota la documentació que siga necessària a aquest efecte. En el cas que la unitat de convivència no complisca algun dels requisits exigibles per a ser adjudicatari d'aquesta mena d'habitatge, es resoldrà el contracte per l'incompliment d'aquestes.

7. Que la unidad de convivencia adjudicataria o cualquiera de las personas que pertenecen a la misma no pueden utilizar simultáneamente, por cualquier título, otra vivienda.

8. Que la unidad de convivencia adjudicataria viene obligada a sufragar los gastos necesarios para el mantenimiento de la vivienda, así como los gastos por servicios de suministro de electricidad, agua de consumo humano, gas, telecomunicaciones o cualquier otro, tanto de la vivienda como del inmueble donde esta se ubique.

9. Que la unidad de convivencia adjudicataria tiene obligación de reparar los daños que, bien por su culpa, bien por negligencia, se hayan producido tanto en la vivienda como en el inmueble donde esta se ubique.

10. Que la unidad de convivencia adjudicataria está obligada a cumplir todas las normas de la comunidad, especialmente las relacionadas con la limpieza, horario de ocio y zonas comunes, las cuales también deberá cuidar y respetar.

11. Que la unidad de convivencia adjudicataria debe permitir el acceso a la vivienda en caso de inspección y también en caso de necesidad de realizar obras de conservación o mejora tanto en la propia vivienda como en las zonas e instalaciones comunes a las cuales se ha de acceder a través de la vivienda que ocupa.

12. Que el incumplimiento de las obligaciones anteriores conllevará la incoación de un expediente sancionador al amparo del régimen de infracciones y sanciones previsto en la legislación vigente en materia de vivienda y la resolución del contrato, en su caso.

13. Que el contrato tiene la calificación de administrativo especial, por satisfacer de forma directa o inmediata la necesidad pública de vivienda y, en el mismo sentido, que podrá ser resuelto por los procedimientos de carácter administrativo y causas establecidas en el Capítulo VIII del Título Sexto del presente Reglamento.

#### Artículo 51. Contenido adicional para contratos arrendamiento

Además de lo dispuesto en el artículo anterior, específicamente en los contratos de arrendamiento, deberá hacerse constar:

1. La obligación de la unidad de convivencia de ocupar la vivienda en el plazo de 1 mes desde la adjudicación salvo causa justificada debidamente acreditada.

2. La duración de los contratos que será de 7 años salvo que se amplíe su duración en Ley de Arrendamientos Urbanos. Respecto de las prórrogas se estará a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente en cada momento, tanto en cuanto a su duración como a su obligatoriedad o no. No obstante, las prórrogas siempre estarán sujetas al hecho de que las personas adjudicatarias y su unidad de convivencia mantengan las condiciones exigibles para la adjudicación de este tipo de viviendas. En caso de no prorrogarse el contrato, la unidad de convivencia deberá devolver las llaves y dejar la vivienda libre de muebles y enseres en el plazo máximo de 60 días desde la notificación de la no renovación.

3. Las personas integrantes de la unidad de convivencia adjudicataria con capacidad general para contratar responderán solidariamente de las obligaciones económicas del contrato, aunque el contrato podrá ser suscrito únicamente por la persona representante de la unidad de convivencia en nombre y representación de esta.

4. Serán a cuenta de la parte arrendataria el importe de los tributos que graven las viviendas, así como los gastos de comunidad. Se excluye la repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana a la parte arrendataria.

5. La prohibición de subarrendar la vivienda total o parcialmente y de destinarla a usos distintos del de vivienda o a alojamiento vacacional. El incumplimiento de dichas prohibiciones será causa de resolución contractual.

6. La obligación de domiciliar los recibos de las rentas del alquiler de la vivienda y gastos que la unidad de convivencia adjudicataria esté obligada a asumir.

7. La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo podrá revisar las condiciones legales exigibles a las unidades de convivencia con anterioridad al vencimiento del contrato y sus prórrogas, comprobando si los mismos mantienen las mencionadas condiciones y solicitando cuanta documentación sea necesaria a tal efecto. En el supuesto de que la unidad de convivencia no cumpla alguno de los requisitos exigibles para ser adjudicatario o adjudicataria de este tipo de vivienda, se procederá a la resolución contractual por incumplimiento de las mismas.





8. La renda s'haurà d'actualitzar per a cada anualitat per referència a la variació anual de l'índex de garantia de competitivitat en la data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a l'actualització el que corresponga a l'últim índex que estiga publicat en la data d'actualització del contracte en els termes establits en la Llei d'arrendaments urbans.

*Article 52. Contingut addicional per a contractes de compravenda*

Específicament, en els contractes de compravenda, haurà de fer-se constar:

1. El preu de venda.
2. Les condicions de finançament segons el que disposa l'article 18 d'aquest decret.
3. L'existència dels drets de tanteig i retracte a favor de la Generalitat en les segones transmissions i successives de l'habitatge d'acord amb el que disposa el Decret llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte.
4. L'obligació de domiciliar els rebuts de les quotes d'amortització de l'habitatge i les despeses que la persona adjudicatària estiga obligada a assumir.
5. El preu ajornat en els contractes de compravenda es garantirà sempre mitjançant una condició resolutòria per falta de pagament d'alguna de les quantitats ajornades en el venciment convingut.
6. L'obligació d'elevat el contracte de compravenda a escriptura pública una vegada amortitzat el preu de l'habitatge a petició de l'EVHA, i serà causa de resolució del contracte la negativa reiterada durant més de sis mesos.

CAPÍTOL IV

*Preus de transmissió, renda i cessió d'ús del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat*

*Article 53. Valor dels terrenys*

1. El valor dels sòls urbans on es promouran habitatges de protecció pública de promoció pública per part de la Generalitat o els seus ens instrumentals, afegit a l'import total del pressupost de les obres d'urbanització, no podrà excedir el 15 % dels preus màxims de venda equivalents dels habitatges, garatges, trasters i locals.

No estant subjectes els locals a preu màxim de venda, només a l'efecte de comprovar el compliment del que disposa aquest article, s'assignarà a aquests immobles un valor per metre quadrat útil igual al dels habitatges.

El coeficient que cal considerar entre la superfície útil i la construïda dels habitatges és 0,70.

2. S'obtindrà el valor de mercat dels sòls urbans en què siga possible començar l'edificació en un termini inferior a un any mitjançant el mètode de valoració residual estàtic, descomptant, si és el cas, les càrregues d'urbanització pendents.

S'utilitzarà la metodologia que estableix per a aquest mètode l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.

Per a la valoració de mercat de sòls no urbanitzats pendents de gestió urbanística en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, caldrà ajustar-se a les estipulacions de la normativa aplicable, el Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, o la normativa que la substituïesca.

El valor de mercat no podrà superar el límit obtingut per aplicació de l'apartat primer d'aquest article.

*Article 54. Preu màxim de transmissió dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge*

1. El preu màxim dels habitatges de promoció pública i dels habitatges pertanyents al patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat es fixa en el 85 % del preu màxim de venda dels habitatges de protecció pública que estableix l'apartat 1 de l'article 18 d'aquest reglament.

8. La renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato en los términos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

*Artículo 52. Contenido adicional para contratos compraventa*

Específicamente en los contratos de compraventa, deberá hacerse constar:

1. El precio de venta.
2. Condiciones de financiación según lo dispuesto en el artículo 18 del presente decreto.
3. La existencia de los derechos de tanteo y retracto en favor de la Generalitat en las segundas y sucesivas transmisiones de la vivienda de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.
4. La obligación de domiciliar los recibos de las cuotas de amortización de la vivienda y gastos que la persona adjudicataria esté obligada a asumir.
5. El precio aplazado en los contratos de compraventa se garantizará siempre mediante condición resolutoria por falta de pago de alguna de las cantidades aplazadas en el vencimiento convenido.
6. La obligación de proceder a la elevación del contrato de compraventa a escritura pública una vez amortizado el precio de la vivienda a requerimiento de EVHA siendo causa de resolución del contrato la negativa reiterada durante más de 6 meses.

CAPÍTULO IV

*Precios de transmisión, renta y cesión de uso del patrimonio público de vivienda de la Generalitat*

*Artículo 53. Valor de los terrenos*

1. El valor de los suelos urbanos donde se vayan a promover viviendas de protección pública de promoción pública por parte de la Generalitat o sus entes instrumentales, añadido al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del 15 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, garajes, trasteros y locales.

No estando sujetos los locales a precio máximo de venta, solo a los efectos de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, se asignará a dichos inmuebles un valor por metro cuadrado útil igual al de las viviendas.

El coeficiente a considerar entre la superficie útil y la construida de las viviendas es 0,70.

2. Se obtendrá el valor de mercado de los suelos urbanos en los que sea posible comenzar la edificación en un plazo inferior a un año mediante el método de valoración residual estático, descontando, en su caso, las cargas de urbanización pendientes.

Se utilizará la metodología establecida para este método en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Para la valoración de mercado de suelos no urbanizados pendientes de gestión urbanística en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, se estará a lo dispuesto en la normativa de aplicación, Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, o normativa que la sustituya.

El valor de mercado no podrá superar el límite obtenido por aplicación del apartado primero de este artículo.

*Artículo 54. Precio máximo de transmisión de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda*

1. El precio máximo de las viviendas de promoción pública y de las viviendas pertenecientes al patrimonio público de vivienda de la Generalitat se fija en el 85 % del precio máximo de venta de las viviendas de protección pública establecido en el apartado 1 del artículo 18 de este Reglamento.



Quan la conselleria competent en matèria d'habitatge modifique el preu màxim de venda dels habitatges de protecció pública, el preu màxim corresponent als habitatges de promoció pública quedarà fixat en el 85 % del valor modificat.

El preu màxim dels habitatges de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat queda fixat en 1.870 €/m<sup>2</sup> de superfície útil.

2. A l'efecte de determinar el preu màxim de venda de les places de garatges i dels trasters, es computarà el 60 % de la seua superfície útil.

3. Els locals no tenen limitat el preu màxim.

4. Per a les segones transmissions i següents, o quan haja transcorregut més d'un any des de la qualificació definitiva, el preu màxim serà el que estableixen els apartats 1 i 2 d'aquest article, afectat pel coeficient d'antiguitat que li corresponga dels definits en la taula següent, comptats els anys transcorreguts des de la seua construcció o la renovació integral:

Antiguitat en anys	Coeficient
0-4	1,00
5-9	0,92
10-14	0,85
15-19	0,79
20-24	0,73
25-29	0,68
30-34	0,63
35-39	0,59
40-44	0,55
45-49	0,52
50-54	0,49
55-59	0,46
60-64	0,43
65-69	0,41
70-74	0,39
75-79	0,37
80-84	0,35
85-89	0,33
90-més	0,32

Quan en la documentació de l'expedient únicament conste la superfície construïda de l'immoble, s'adoptarà com a superfície útil la corresponent a la relació establida entre superfície útil i construïda per la legislació aplicable en matèria d'habitatge protegit en el moment de la qualificació definitiva, excepte en el cas de realitzar un alçament específic de l'immoble.

El valor de mercat no podrà superar el màxim obtingut per l'aplicació d'aquest article, i es calcularà per a cada immoble d'acord amb el procediment que estableix l'article següent.

*Article 55. Valoració d'habitatges per a adquirir-los i incorporar-los al patrimoni públic, així com recuperació d'habitatges de protecció pública de promoció pública o del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat, pels mecanismes que preveuen els articles 57, 57 bis i 57 ter de la Llei 8/2004 i el Decret llei 6/2020, o la norma que els substituïska*

1. El valor dels habitatges i els seus annexos, que mai sobrepassarà el preu màxim, s'obindrà pel mètode de comparació. La metodologia de càlcul serà la recollida en el document reconegut per a la qualitat en l'edificació, Procediment per a valoració d'immobles, aprovat mitjançant la Resolució, de 27 d'abril de 2021, del vicepresident segon i conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, o el document que el substituïska.

En el cas de valoració de locals, s'aplicarà la mateixa metodologia sense que estiga limitat el preu.

Quando la Conselleria competente en materia de vivienda modifique el precio máximo de venta de las viviendas de protección pública, el precio máximo correspondiente a las viviendas de promoción pública quedará fijado en el 85 % del valor modificado.

El precio máximo de las viviendas de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat queda fijado en 1.870 €/m<sup>2</sup> de superficie útil.

2. A efectos de la determinación del precio máximo de venta de las plazas de garajes y de los trasteros se computará el 60 por 100 de su superficie útil.

3. Los locales no tienen limitado el precio máximo.

4. Para las segundas y siguientes transmisiones, o cuando haya transcurrido más de un año desde la calificación definitiva, el precio máximo será el establecido en los apartados 1 y 2 de este artículo, afectado por el coeficiente de antigüedad que le corresponda de los definidos en la siguiente tabla, contados los años transcurridos desde su construcción o renovación integral:

Antigüedad en años	Coeficiente
0-4	1,00
5-9	0,92
10-14	0,85
15-19	0,79
20-24	0,73
25-29	0,68
30-34	0,63
35-39	0,59
40-44	0,55
45-49	0,52
50-54	0,49
55-59	0,46
60-64	0,43
65-69	0,41
70-74	0,39
75-79	0,37
80-84	0,35
85-89	0,33
90-más	0,32

Quando en la documentación del expediente únicamente conste la superficie construida del inmueble se adoptará como superficie útil la correspondiente a la relación establecida entre superficie útil y construida por la legislación de aplicación en materia de vivienda protegida en el momento de la calificación definitiva, salvo en el caso de realizar un levantamiento específico del inmueble.

El valor de mercado no podrá superar el máximo obtenido por aplicación de este artículo, calculándose para cada inmueble de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo siguiente.

*Artículo 55. Valoración de viviendas para su adquisición e incorporación al patrimonio público, así como recuperación de viviendas de protección pública de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, por los mecanismos previstos en los artículos 57, 57 bis y 57 ter Ley 8/2004 y en el Decreto ley 6/2020, o norma que los sustituyan*

1. El valor de las viviendas y sus anexos, que nunca sobrepassará el precio máximo, se obtendrá por el método de comparación. La metodología de cálculo será la recogida en el documento reconocido para la calidad en la edificación, «Procedimiento para valoración de inmuebles», aprobado mediante Resolución de 27 de abril de 2021, del Vicepresidente Segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática o documento que lo sustituya.

En el caso de proceder a la valoración de locales se aplicará la misma metodología sin que esté limitado el precio.



2. Quan hi haja raons justificades, com ara la impossibilitat d'accedir als immobles, raons d'urgència o en situacions declarades d'emergència residencial, es podrà establir com a valor de l'habitatge i els seus annexos el que especifique el certificat cadastral de valor de referència de l'immoble.

En cas que no hi haja valor de referència d'un immoble, o en cas que n'hi haja —obtingut per l'aplicació de mòduls de valor mitjà— es justifique que no s'ajusta a les circumstàncies particulars d'aquest, el valor que es considerarà serà el preu de la zona de referència cadastral on se situe l'immoble, corregit per l'aplicació dels coeficients següents:

a) Antiguitat. Es corregirà el valor de la zona d'acord amb la taula de l'article 54.4, augmentant o disminuint aquest valor de zona sobre la base de la diferència d'antiguitat entre l'atribuïda per cadastre a aquesta i l'antiguitat real de l'immoble.

b) Conservació. Ponderarà l'estat de conservació de l'immoble a partir de l'estat de conservació mitjà atribuït per cadastre a la zona de referència, d'acord amb els coeficients següents:

Ruïnós: 0; deficient: 0,8; regular / millorat: 0,9; normal / renovat: 1

c) Qualitat. Es procedirà de la mateixa manera que amb l'estat de conservació, amb els coeficients:

Baixa: 0,5; senzilla: 0,8; mitjana: 1; alta: 1,1; molt alta: 1,2

De la mateixa manera s'utilitzaran els valors de referència cadastrals per a garatges, i s'aplicarà el valor unitari per m<sup>2</sup> útil d'aquests garatges als trasters.

Els valors de referència cadastrals es corregiran, a fi d'ajustar-los al valor de mercat, majorant-los pel coeficient establert en l'Ordre HFP/1104/2021, de 7 d'octubre, per la qual s'aprova el factor de minoració aplicable per a la determinació dels valors de referència dels immobles, o l'ordre que la substituisca.

Els valors obtinguts a partir de les prescripcions d'aquest apartat estaran limitats pel preu màxim que fixa l'article 8, segons es tracte d'habitatge nou o usat.

3. La relació entre la superfície útil i la construïda serà l'establida en els articles 53 i 54, segons es tracte d'habitatge, garatge, trasters i locals o d'habitatge nou i usat.

#### Article 56. Renda o cessió d'ús dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat

1. La renda o el preu de cessió d'ús màxim dels habitatges de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat es fixa en el 3 % del preu màxim de venda obtingut d'acord amb l'article 54 d'aquest títol en funció de què es tracte d'habitatge nou o usat.

En aquells en què s'eximisca de la limitació d'ingressos màxima de 2,5 IPREM, s'estableixen les següents rendes o preus de cessió d'ús:

a) Habitatges destinats a rendes entre 2,5 i 3,5 vegades l'IPREM: 4 % preu màxim de venda.

b) Habitatges destinats a rendes entre 3,5 i 4,5 vegades l'IPREM: 5 % preu màxim de venda.

El valor establert així no superarà el 3 % del valor de la zona cadastral de referència.

2. La renda o el preu de cessió d'ús dels garatges s'estableix en el 3 % del valor de la zona cadastral de referència per a garatges on es trobe l'immoble i s'aplicarà el valor unitari per m<sup>2</sup> útil d'aquests garatges als trasters.

3. A fi de poder comparar, la relació entre la superfície útil i la superfície construïda serà l'establida en els articles 53 i 54 d'aquest títol, segons es tracte d'habitatge, garatge, trasters i locals o d'habitatge nou i usat.

4. La renda o el preu de cessió d'ús dels locals s'obindrà pel mètode de comparació.

#### Article 57. Adequació de la renda a la capacitat econòmica de les unitats de convivència

1. L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl podrà concedir bonificacions econòmiques per a adequar la quantia de la renda a la capacitat econòmica i la composició de la unitat de convivència, segons la fórmula següent:

2. Cuando existan razones justificadas, como la imposibilidad de acceso a los inmuebles, razones de urgencia o en situaciones declaradas de emergencia habitacional, se podrá establecer como valor de la vivienda y sus anexos el especificado en la «Certificación catastral de valor de referencia» del inmueble.

En caso de inexistencia del valor de referencia de un inmueble o cuando existiendo este -obtenido por aplicación de módulos de valor medio- se justifique que no se ajusta a las circunstancias particulares del mismo, el valor a considerar será el precio de la zona de referencia catastral en la que se ubique el inmueble, corregido por aplicación de los siguientes coeficientes:

a) Antigüedad. Se corregirá el valor de la zona de acuerdo con la tabla del artículo 54.4, aumentando o disminuyendo dicho valor de zona en base a la diferencia de antigüedad entre la atribuida por catastro a la misma y la antigüedad real del inmueble.

b) Conservación. Ponderará el estado de conservación del inmueble a partir del estado de conservación medio atribuido por catastro a la zona de referencia, de acuerdo con los siguientes coeficientes:

Ruinoso: 0; Deficiente: 0,8; Regular / mejorado: 0,9; Normal / renovado: 1

c) Calidad. Se procederá de la misma forma que con el estado de conservación, con los coeficientes:

Baja: 0,5; Sencilla: 0,8; Media: 1; Alta: 1,1; Muy Alta: 1,2

De igual forma se utilizarán los valores de referencia catastrales para garajes, aplicándose el valor unitario por m<sup>2</sup> útil de dichos garajes a los trasteros.

Los valores de referencia catastrales se corregirán, a fin de ajustarlos al valor de mercado, mayorándolos por el coeficiente establecido en la Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles, u Orden que la sustituya.

Los valores obtenidos a partir de las prescripciones de este apartado estarán limitados por el precio máximo fijado en el artículo 8, según se trate de vivienda nueva o usada.

3. La relación entre la superficie útil y la construida será la establecida en los artículos 53 y 54, según se trate de vivienda, garaje, trasteros y locales o de vivienda nueva y usada.

#### Artículo 56. Renta o cesión de uso de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat

1. La renta o precio de cesión de uso máximo de las viviendas de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat se fija en el 3 % del precio máximo de venta obtenido de acuerdo con el artículo 54 de este Título en función de que se trate de vivienda nueva o usada.

En aquellas en que se exima de la limitación de ingresos máxima de 2,5 IPREM se establecen las siguientes rentas o precios de cesión de uso:

a) Viviendas destinadas a rentas entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM: 4 % precio máximo de venta.

b) Viviendas destinadas a rentas entre 3,5 y 4,5 veces el IPREM: 5 % precio máximo de venta.

El valor así establecido no superarà el 3 % del valor de la zona catastral de referencia.

2. La renta o precio de cesión de uso de los garajes se establece en el 3 % del valor de la zona catastral de referencia para garajes en la que se encuentre el inmueble y se aplicará el valor unitario por m<sup>2</sup> útil de dichos garajes a los trasteros.

3. A fin de poder comparar, la relación entre la superficie útil y la superficie construida será la establecida en los artículos 53 y 54 de este título, según se trate de vivienda, garaje, trasteros y locales o de vivienda nueva y usada.

4. La renta o precio de cesión de uso de los locales se obtendrá por el método de comparación.

#### Artículo 57. Adequación de la renta a la capacidad económica de las unidades de convivencia

1. La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo podrá conceder bonificaciones económicas para adecuar la cuantía de la renta a la capacidad económica y composición de la unidad de convivencia, según la siguiente fórmula



$$\% \text{Bonificació} = 100 - \frac{20 (\text{INGR} / \text{IPREM}) (\text{INGR} / \text{RMAX}) [1 + (0.25 (\text{NUC} - 1))]}{\text{NUC}}$$

En què INGR: ingressos totals de la unitat de convivència.  
IPREM: indicador públic de renda d'efectes múltiples.  
NUC: nombre de components de la unitat de convivència  
RMAX: renda màxima.

2. Aquestes bonificacions podran suposar una reducció de fins al 90 % de la renda màxima, tindran una validesa de dos anys i serà requisit necessari per a concedir-les estar al corrent de la renda del lloguer i altres conceptes a què estiga obligat, o bé haja subscrit un compromís per al pagament fraccionat d'aquesta.

Transcorreguts els dos anys, podran sol·licitar una nova bonificació acreditant documentalment els requisits per a obtindre-la.

3. L'esforç econòmic que assumisquen les unitats convencionals per al pagament de la renda bonificada de lloguer no podrà ser superior al 25 % dels ingressos de la unitat de convivència.

4. Quan una unitat de convivència que gaudisca de bonificació incórrega en impagament de la renda, o d'altres conceptes a què estiga obligada, se li podrà retirar la bonificació de manera immediata i estarà obligada a reintegrar les quantitats bonificades.

5. La bonificació econòmica que regula aquest article és compatible amb les ajudes atorgades per altres administracions públiques a càrrec dels seus pressupostos i incompatible amb qualsevol altra ajuda en matèria d'habitatge, llevat que es faça constar expressament.

Excepcionalment i mitjançant una resolució motivada, l'EVHA podrà concedir bonificacions econòmiques per al pagament de la renda en percentatge superior al que estableix aquest article.

#### Article 58. Cessió d'ús d'habitatges a entitats per a finalitats socials

En casos excepcionals, podrà cedir-se l'ús d'habitatges de promoció pública o del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat a entitats com ara ajuntaments, associacions, fundacions, organitzacions no lucratives o altres entitats que ho sol·liciten i acrediten suficientment que es destinen a fins socials, assistencials o d'interès públic.

L'EVHA acordarà el règim de la cessió mitjançant l'instrument jurídic adequat. La forma de la cessió serà predominantment mitjançant contracte d'arrendament; no obstant això, si les circumstàncies ho aconsellen, podrà cedir-se l'ús de l'habitatge de manera gratuïta a través d'una cessió en precari.

La sol·licitud la durà a terme l'entitat interessada i adjuntarà una proposta motivada de la necessitat de cessió de l'immoble o immobles. Aquesta sol·licitud haurà d'acreditar la finalitat social, assistencial o d'interès públic a través de la presentació d'un projecte explicatiu del programa o l'activitat, a més de la validació d'aquest per part de l'administració interessada en el programa o l'activitat que s'haja de desenvolupar.

L'EVHA podrà aplicar una bonificació de fins al 100 % sobre la renda màxima en les cessions d'immobles que es realitzen per a afavorir el desplaçament de projectes socials, assistencials o d'interès públic.

### CAPÍTOL V

#### Gestió dels habitatges en arrendament

#### Article 59. Canvi de titular del contracte d'arrendament

La unitat de convivència a l'efecte d'aquest decret és la que defineix l'article 10 del Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges.

Així mateix, la persona representant de la unitat de convivència que resulte adjudicatària de l'habitatge serà la persona sol·licitant de la inscripció en el Registre de demanda, tal com defineix l'article 12 del decret esmentat, i serà la persona que signe el contracte d'arrendament en nom de la unitat de convivència adjudicatària, i se la denominarà «titular del contracte».

En el cas que abans de signar aquest contracte la persona representant de la unitat de convivència canvie, haurà de comunicar-se a l'EVHA la modificació i la nova persona representant que signarà el contracte. Una vegada subscrit el contracte, el representant de la unitat de convivència que l'ha signat pot variar per les causes següents:

$$\% \text{Bonificación} = 100 - \frac{20 (\text{INGR} / \text{IPREM}) (\text{INGR} / \text{RMAX}) [1 + (0.25 (\text{NUC} - 1))]}{\text{NUC}}$$

Donde: INGR: ingresos totales de la unidad de convivencia.  
IPREM: indicador Público de Renta de Efecto Múltiples.  
NUC: número de componentes de la unidad de convivencia  
RMAX: renta máxima.

2. Estas bonificaciones podrán suponer una reducción de hasta el 90 por 100 de la renta máxima, tendrán una validez de dos años y será requisito necesario para su concesión encontrarse al corriente de la renta del alquiler y demás conceptos a que venga obligado, o bien haya suscrito un compromiso para el pago fraccionado de la misma.

Transcurridos los dos años podrán solicitar una nueva bonificación acreditando documentalment los requisitos para obtenerla.

3. El esfuerzo económico a asumir por las unidades convencionales para el pago de la renta bonificada de alquiler no podrá ser superior al 25 % de los ingresos de la unidad de convivencia.

4. Cuando una unidad de convivencia que disfrute de bonificación incurra en impago de la renta, o de otros conceptos a que venga obligada, podrá serle retirada la bonificación de forma inmediata y estará obligada a reintegrar las cantidades bonificadas.

5. La bonificación económica regulada en este artículo es compatible con las ayudas otorgadas por otras Administraciones Públicas con cargo a sus presupuestos e incompatibles con cualquier otro ayuda en materia de vivienda, salvo que expresamente se haga constar.

Excepcionalmente y mediante resolución motivada, por parte de EVHA se podrá conceder bonificaciones económicas para el pago de la renta en porcentaje superior al establecido en el presente artículo.

#### Artículo 58. Cesión de uso de viviendas a entidades para fines sociales

En casos excepcionales, podrá cederse el uso de viviendas de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, a entidades tales como Ayuntamientos, Asociaciones, Fundaciones, Organizaciones No Lucrativas u otras entidades que lo soliciten y acrediten suficientemente su destino para fines sociales, asistenciales o de interés público.

EVHA acordará el régimen de la cesión mediante el adecuado instrumento jurídico. La forma de la cesión será predominantemente mediante contrato de arrendamiento, no obstante, si las circunstancias lo aconsejan podrá cederse el uso de la vivienda de manera gratuita a través de una cesión en precario.

La solicitud la realizará la entidad interesada acompañando propuesta motivada de la necesidad de cesión del o los inmuebles. La citada solicitud deberá acreditar la finalidad social, asistencial o de interés público a través de la presentación de un proyecto explicativo del programa o actividad, además de la validación de este por parte de la administración interesada en el programa o actividad a desarrollar.

EVHA podrá aplicar una bonificación de hasta el 100 %, sobre la renta máxima en las cesiones de inmuebles que se realicen para favorecer el desarrollo de proyectos sociales, asistenciales o de interés público.

### CAPÍTULO V

#### Gestión de las viviendas en arrendamiento

#### Artículo 59. Cambio de titular del contrato de arrendamiento

La unidad de convivencia a los efectos del presente Decreto es la definida en el artículo 10 del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas.

Así mismo, la persona representante de la unidad de convivencia que resulte adjudicataria de la vivienda será la persona solicitante de la inscripción en el Registro de demanda, tal como lo define el artículo 12 del Decreto citado y será la persona que proceda a firmar el contrato de arrendamiento en nombre y representación de la unidad de convivencia adjudicataria, y se le denominará «titular del contrato».

En el caso de que, antes de la firma de dicho contrato la persona representante de la unidad de convivencia cambie, deberá comunicarse a EVHA dicha modificación y la nueva persona representante que procederá a la firma del contrato. Una vez suscrito el contrato, la o el representante de la unidad de convivencia que lo ha firmado, puede variar por las siguientes causas:

1. Desistiment exprés o tàcit.
2. Separació, divorci o nul·litat del matrimoni.
3. Defunció.

La possibilitat de canvi en la persona representant de la unitat de convivència es mantindrà durant tot el temps en què el contracte o les seues pròrrogues estiguen vigents.

*Article 60. Canvi de titular del contracte d'arrendament per desistiment exprés o tàcit*

1. En els casos en què la persona titular del contracte renuncié de manera expressa a continuar amb aquest, haurà de comunicar-ho a l'EVHA, mitjançant un escrit signat digitalment o de manera presencial en les oficines de l'entitat.

En aquests casos, l'EVHA requerirà a la resta de les persones integrants de la unitat de convivència amb capacitat general per a contractar i que tinguen la condició de persones beneficiàries de l'adjudicació en el contracte d'arrendament corresponent, que manifesten expressament si desitgen continuar amb el contracte esmentat o no.

En cas afirmatiu, es revisarà el compliment dels requisits per a ser adjudicatàries o adjudicatariis d'aquesta mena d'habitatges respecte de les persones integrants de la unitat de convivència que continuen amb el contracte, a fi de concedir el canvi en la titularitat d'aquest, que recaurà en la persona integrant de la unitat de convivència que designen segons el que disposa l'article 12 del Decret 106/2021. En cas que no es complisquen els requisits esmentats, s'efectuarà la resolució contractual.

En el cas que la resta de les persones integrants de la unitat de convivència no vulguen continuar amb el contracte d'arrendament, s'entendrà com una renúncia de l'article 65 d'aquest reglament.

2. En els casos en què el desistiment de la persona titular del contracte es produïska de manera tàcita mitjançant l'abandó de l'habitatge, la persona integrant de la unitat de convivència designada per aquesta, segons el que disposa l'article 12 del Decret 106/2021, haurà de comunicar aquesta situació a l'EVHA i manifestar si desitja continuar el contracte d'arrendament o no, i es procedirà segons el que preveu l'apartat 1 d'aquest article. El termini per a aquesta comunicació serà de sis mesos a comptar de l'abandó de l'habitatge.

*Article 61. Canvi de titular del contracte d'arrendament per separació, divorci o nul·litat del matrimoni*

En els casos de separació, divorci o nul·litat del matrimoni de la persona titular de la unitat de convivència, la o el cònjuge a qui, formant part de la unitat familiar beneficiària, s'haja atribuït per sentència judicial l'ús i gaudi de l'habitatge, haurà de comunicar-ho a l'EVHA i sol·licitar ocupar la posició de representant de la unitat de convivència adjudicatària, sense perjudici que, en virtut d'una resolució judicial posterior, es modifiquen les mesures adoptades.

En els casos en què no hi haja matrimoni o inscripció de la parella de fet en el registre corresponent, també podrà sol·licitar-se en la posició del titular de la unitat de convivència en el contracte d'arrendament, de la persona que haja conviscut amb el titular en una relació d'afectivitat anàloga a la de cònjuge, si hi ha una resolució judicial en la qual s'acorde una ordre d'allunyament o altres mesures civils que atribuïsquen l'ús de l'habitatge a la parella del titular.

Tot això sempre que la nova unitat de convivència acredite que reuneix els requisits exigits per a ser adjudicatària d'un habitatge del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat.

*Article 62. Canvi de titular del contracte d'arrendament per defunció*

En el cas de defunció de la persona titular del contracte, la persona integrant de la unitat de convivència designada per aquesta segons el que disposa l'article 12 del Decret 106/2021, haurà de comunicar aquesta situació a l'EVHA i manifestar si desitja continuar el contracte d'arrendament o no, i es procedirà segons el que preveu l'apartat 1 de l'article 60 d'aquest reglament.

El termini màxim per a aquesta comunicació serà de sis mesos a comptar de la defunció.

1. Desistimiento expreso o tácito
2. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio
3. Fallecimiento

La posibilidad de cambio en la persona representante de la unidad de convivencia se mantendrá durante todo el tiempo en que el contrato o sus prórrogas se encuentren vigentes.

*Artículo 60. Cambio de titular del contrato de arrendamiento por desistimiento expreso o tácito*

1. En los casos en los que la persona titular del contrato renuncié de forma expresa a continuar con el mismo, deberá comunicarlo a EVHA, mediante escrito firmado digitalmente o de forma presencial en las oficinas de la entidad.

En estos casos, EVHA procederá a requerir al resto de las personas integrantes de la unidad de convivencia con capacidad general para contratar y que ostenten la condición de personas beneficiarias de la adjudicación en el correspondiente contrato de arrendamiento, para que manifiesten expresamente si desean continuar con el citado contrato o no.

En caso afirmativo, se procederá a la revisión del cumplimiento de los requisitos para ser adjudicatarias o adjudicatarios de este tipo de viviendas respecto de las personas integrantes de la unidad de convivencia que continúen con el contrato, con objeto de conceder el cambio en la titularidad de este que recaerá en la persona integrante de la unidad de convivencia que designen según lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 106/2021. En caso de que no se cumplan los requisitos mencionados, se procederá a la resolución contractual.

En el caso de que el resto de las personas integrantes de la unidad de convivencia no quieran seguir con el contrato de arrendamiento se entenderá como una renuncia del artículo 65 del presente Reglamento.

2. En los casos en los que el desistimiento de la persona titular del contrato se produzca de forma tácita mediante el abandono de la vivienda, la persona integrante de la unidad de convivencia designado por la misma según lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 106/2021, deberá comunicar esta situación a EVHA manifestando si desea continuar con el contrato de arrendamiento o no, procediéndose según lo previsto en el apartado 1 del presente artículo. El plazo para la citada comunicación será de 6 meses a contar desde el abandono de la vivienda.

*Artículo 61. Cambio de titular del contrato de arrendamiento por separación, divorcio o nulidad del matrimonio*

En los casos de separación, divorcio o nulidad del matrimonio de la persona titular de la unidad de convivencia, la o el cónyuge a quien, formando parte de la unidad familiar beneficiaria, le hubiese sido atribuido por sentencia judicial el uso y disfrute de la vivienda, deberá comunicarlo a EVHA solicitando ocupar la posición de representante de la unidad de convivencia adjudicataria, sin perjuicio de que en virtud de posterior resolución judicial se modifiquen las medidas adoptadas.

En los casos en que no exista matrimonio o inscripción de la pareja de hecho en el Registro correspondiente, también podrá procederse a la solicitud en la posición del titular de la unidad de convivencia en el contrato de arrendamiento, de la persona que haya convivido con la persona titular en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, si existe una resolución judicial en la que se acuerde orden de alejamiento u otras medidas civiles que atribuyan el uso de la vivienda a la pareja del titular.

Todo lo anterior siempre que la nueva unidad de convivencia acredite que reúne los requisitos exigidos para ser adjudicataria de una vivienda del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

*Artículo 62. Cambio de titular del contrato de arrendamiento por fallecimiento*

En el caso de fallecimiento de la persona titular del contrato, la persona integrante de la unidad de convivencia designado por la misma según lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 106/2021, deberá comunicar esta situación a EVHA manifestando si desea continuar con el contrato de arrendamiento o no, procediéndose según lo previsto en el apartado 1 del artículo 60 de este Reglamento.

El plazo máximo para la citada comunicación será de 6 meses a contar desde el fallecimiento.



### Article 63. Canvi d'habitatge en arrendament

El canvi d'habitatge pot tindre lloc a petició de la unitat de convivència o d'ofici per part de l'EVHA:

1. A petició de la unitat de convivència per tindre'n necessitat sobre la base d'algun dels motius següents:

a) Que alguna de les persones integrants de la unitat de convivència acredite situació de salut, discapacitat, diversitat funcional o dependència per a la qual l'habitatge habitual no és adequat, accessible i no pot ser adaptat.

b) Que alguna de les persones integrants de la unitat de convivència siga dona víctima de violència de gènere i necessite canviar de domicili per aquesta circumstància.

c) Que alguna de les persones integrants de la unitat de convivència siga víctima de tràfic d'éssers humans o d'un delictu d'odi i necessite canviar de domicili per aquesta circumstància.

d) Que l'habitatge resulte inadequat per raó de capacitat respecte de la unitat de convivència.

e) Que l'habitatge no complisca les exigències de funcionalitat, qualitat, habitabilitat, seguretat i accessibilitat en els termes previstos per la normativa aplicable i que les deficiències no siguen corregibles.

f) Que la unitat de convivència es trobe en circumstàncies de vulnerabilitat o risc d'exclusió que impedisquen l'ús de l'habitatge, acreditades per un acte administratiu que així ho declare o una sentència judicial.

g) Per escolarització de persones menors d'edat o canvi de lloc de treball.

h) En casos excepcionals, es podrà tramitar el canvi d'habitatge per motius greus de convivència, sempre que aquests motius estiguen acreditats mitjançant un informe policial o dels serveis socials municipals que justifique la necessitat del canvi per existència de risc per a la integritat física de les persones.

En els motius anteriors, el canvi d'habitatge es concedirà segons la disponibilitat d'habitatge adequat a la unitat de convivència sol·licitant segons els motius al·legats, sempre que aquests s'acrediten degudament i que la unitat de convivència estiga al corrent de les obligacions derivades del contracte.

Si no hi ha habitatges disponibles per a atendre la sol·licitud presentada, es denegarà la sol·licitud sense perjudici de la possibilitat de poder presentar-ne una de nova.

Davant de la renúncia a l'adjudicació del nou habitatge adequat oferida per l'EVHA, no podrà sol·licitar novament el canvi d'habitatge fins que transcorregu un any a comptar de la data de la renúncia.

Així mateix, quan per les raons expressades anteriorment es faça necessari un canvi d'habitatge i no hi haja disponibilitat d'habitatge per a realitzar-lo, l'EVHA podrà autoritzar la permuta amb una altra unitat de convivència adjudicatària, a fi que s'efectue l'extinció dels contractes d'origen i una nova adjudicació dels habitatges permutats, sempre que les dues unitats de convivència estiguen al corrent de les obligacions derivades del contracte.

No es podrà sol·licitar més d'una permuta o canvi d'habitatge en el termini d'un any.

2. D'ofici, per part d'EVHA, en els casos següents:

a) Quan es detecte la inadequació de l'habitatge per estar infrautilitzat. En aquests casos, l'EVHA haurà d'oferir un habitatge adequat a la composició de la unitat de convivència en la mateixa localitat on aquesta resideix.

b) Quan per motius greus de convivència, acreditats mitjançant un informe policial o dels serveis socials municipals, quede justificada la necessitat del canvi. En aquests casos, l'EVHA podrà oferir un habitatge en la mateixa localitat o en una altra pròxima en la qual hi haja disponibilitat d'habitatge.

3. En els casos 1 i 2, si la unitat de convivència rebutja l'oferiment sense un motiu justificat, podrà resoldre's el contracte d'arrendament. En el cas que la unitat de convivència rebutge dos oferiments d'habitatges diferents de manera justificada, l'EVHA podrà realitzar un tercer oferiment d'habitatge diferent dels dos anteriors que no podrà ser rebutjat per la unitat de convivència sense resultar causa de resolució del contracte d'arrendament.

### Article 64. Acreditació dels motius de canvi d'habitatge

L'acreditació de les circumstàncies dels motius que recull l'article anterior es durà a terme mitjançant:

### Artículo 63. Cambio de vivienda en arrendamiento

El cambio de vivienda puede tener lugar a solicitud de la unidad de convivencia o de oficio por parte de EVHA:

1. A solicitud de la unidad de convivencia por tener necesidad de ello en base a alguno de los siguientes motivos:

a) Que alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia acredite situación de salud, discapacidad, diversidad funcional o dependencia para la cual la vivienda habitual no es adecuada, accesible y no puede ser adaptada.

b) Que alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia sea mujer víctima de violencia de género y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.

c) Que alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia sea víctima de trata de seres humanos o de un delito de odio y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.

d) Que la vivienda resulte inadecuada por razón de capacidad respecto a la unidad de convivencia.

e) Que la vivienda no cumpla con las exigencias de funcionalidad, calidad, habitabilidad, seguridad y accesibilidad en los términos previstos por la normativa aplicable y las deficiencias no sean subsanables.

f) Que la unidad de convivencia se encuentre en circunstancias de vulnerabilidad o riesgo de exclusión que impidan el uso de la vivienda, acreditadas por acto administrativo que así lo declare o sentencia judicial.

g) Por escolarización de personas menores de edad o cambio de lugar de trabajo.

h) En casos excepcionales, se podrá tramitar el cambio de vivienda por motivos graves de convivencia, siempre que dichos motivos se encuentren acreditados mediante informe policial o de los Servicios Sociales municipales que justifique la necesidad del cambio por existencia de riesgo para la integridad física de las personas.

En los motivos anteriores, el cambio de vivienda se concederá según la disponibilidad de vivienda adecuada a la unidad de convivencia solicitante según los motivos alegados, siempre que los mismos se encuentren debidamente acreditados y que la unidad de convivencia se encuentre al corriente de las obligaciones derivadas del contrato.

Si no existieran viviendas disponibles para atender la solicitud presentada, se denegará la solicitud sin perjuicio de la posibilidad de poder presentar una nueva solicitud.

Ante la renuncia a la adjudicación de la nueva vivienda adecuada ofrecida por EVHA, no podrá solicitar nuevamente el cambio de vivienda hasta transcurrido 1 año a contar desde la fecha de la renuncia.

Así mismo, cuando por las razones anteriormente expresadas se haga necesario un cambio de vivienda y no exista disponibilidad de vivienda para la realización de este, EVHA podrá autorizar la permuta con otra unidad de convivencia adjudicataria, al objeto de que se proceda a la extinción de los contratos de origen y a una nueva adjudicación de las viviendas permutadas, siempre que ambas unidades de convivencia se encuentren al corriente de las obligaciones derivadas del contrato.

No se podrán solicitar más de una permuta o cambio de vivienda en el plazo de 1 año.

2. De oficio, por parte de EVHA, en los siguientes casos:

a) Cuando se detecte la inadecuación de la vivienda por estar infrautilizada. En estos casos, EVHA deberá ofrecer una vivienda adecuada a la composición de la unidad de convivencia en la misma localidad en la que esta reside.

b) Cuando por motivos graves de convivencia, acreditados mediante informe policial o de los Servicios Sociales municipales, quede justificada la necesidad del cambio. En estos supuestos EVHA podrá ofrecer una vivienda en la misma localidad o en otra cercana en la que exista disponibilidad de vivienda.

3. En los supuestos 1 y 2, en el caso de que la unidad de convivencia rechace el ofrecimiento sin motivo justificado, podrá procederse a la resolución del contrato de arrendamiento. En el caso de que la unidad de convivencia rechace dos ofrecimientos de viviendas distintas de forma justificada, EVHA podrá realizar un tercer ofrecimiento de vivienda distinta a las dos anteriores que no podrá ser rechazado por la unidad de convivencia sin resultar causa de resolución del contrato de arrendamiento.

### Artículo 64. Acreditación de los motivos de cambio de vivienda

La acreditación de las circunstancias de los motivos recogidos en el artículo anterior se realizará mediante:



1. Per als casos que recull l'apartat 1.a de l'article anterior, s'aportará un certificat mèdic acreditatiu de la malaltia al·legada, un certificat de l'organisme competent de reconeixement de la situació de discapacitat, diversitat funcional o dependència que justifique que l'habitatge no és adequat i/o accessible per a la situació esmentada, i les tècniques o tècnics de l'EVHA hauran de pronunciar-se sobre la possibilitat d'adaptar o no l'habitatge.

2. Per a acreditar el supòsit que recull l'apartat 1.b de l'article anterior, s'haurà d'aportar un informe social que justifique la necessitat d'adoptar les mesures de canvi de domicili de la dona víctima de violència de gènere o una resolució judicial en el mateix sentit.

3. Per a acreditar el supòsit que recull l'apartat 1.c de l'article anterior, s'haurà d'aportar un informe social, un informe policial o una resolució judicial que acredite que la persona titular de l'habitatge és víctima dels delictes que recull aquest apartat.

4. En el cas del supòsit que recull l'apartat 1.d de l'article anterior, se sol·licitarà el canvi sense necessitat d'acreditació, ja que tant l'increment com la disminució de la composició de la unitat de convivència han de ser comunicats per aquesta a l'EVHA en un termini màxim de tres mesos des de l'esdeveniment que haja provocat l'augment o la disminució. L'EVHA podrà requerir un certificat d'empadronament i/o un certificat de convivència.

5. En el cas del supòsit que recull l'apartat 1.e de l'article anterior, la sol·licitud de canvi per aquest motiu es comunicarà als serveis tècnics de l'EVHA, que, amb una inspecció prèvia de l'estat de l'habitatge, hauran de determinar si es donen les circumstàncies que justifiquen el canvi per aquest motiu.

6. En el cas dels supòsits que recull l'apartat 1.g de l'article anterior, haurà d'acreditar-se l'escolarització de les persones menors d'edat, mitjançant un certificat emès pel centre educatiu, i el canvi de lloc de treball s'acreditarà mitjançant un certificat emès per l'empresa en el qual es faça constar quin és el centre on la persona interessada presta els seus serveis.

#### *Article 65. Renúncia al contracte d'arrendament per la unitat de convivència*

Es tracta de la finalització de la relació contractual, de mutu acord, entre la Generalitat i la unitat adjudicatària d'un immoble del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat.

La sol·licitud de renúncia al contracte haurà d'estar signada per totes les persones integrants de la unitat de convivència majors d'edat, i no admetran renúncies parcials. Així mateix, juntament amb la renúncia, la unitat de convivència haurà de lliurar les claus de l'habitatge a l'EVHA, així com una còpia dels justificants de les baixes en els subministraments.

La sol·licitud de renúncia haurà de ser acceptada per l'EVHA, i en el cas que la unitat de convivència no estiga al corrent de pagament de les rendes mensuals i les despeses de comunitat, l'Entitat podrà exercitar les accions legals oportunes per a reclamar les quantitats que es deguen.

### CAPÍTOL VI

#### *Gestió d'habitatges en compravenda*

#### *Article 66. Obligació d'assegurar l'habitatge*

1. La persona titular de la unitat de convivència adjudicatària d'un habitatge en compravenda s'obliga a subscriure una assegurança a fi de preservar el continent contra els riscos d'incendi i danys a tercers, i designar com a cessionària o cessionari dels drets de la persona assegurada la Generalitat, per l'import de les quantitats no satisfetes, fins al pagament total, en cas de compravenda amb pagament ajornat. Haurà d'aportar el duplicat de la pòlissa i el justificant del pagament de la prima en el termini d'un mes a comptar de la data de subscripció del contracte, i els duplicats de les renovacions corresponents en el mateix termini, comptat des del venciment de les anteriors.

2. L'incompliment d'aquesta obligació es considerarà infracció greu als efectes previstos per la legislació especial en matèria d'habitatges de protecció pública, i per a la possible aplicació dels procediments de recuperació de titularitat que preveu aquest capítol.

1. Para los supuestos recogidos en el apartado 1.a del artículo anterior, se aportará certificado médico acreditativo de la enfermedad alegada, certificado del organismo competente de reconocimiento de la situación de discapacidad, diversidad funcional o dependencia que justifique que la vivienda no es adecuada y/o accesible para la mencionada situación, debiendo pronunciarse las técnicas o técnicos de EVHA sobre la posibilidad de adaptación o no de la vivienda.

2. Para el supuesto recogido en el apartado 1.b del artículo anterior, se aportará informe social que justifique la necesidad de adoptar las medidas de cambio de domicilio de la mujer víctima de violencia de género o resolución judicial en el mismo sentido.

3. Para el supuesto recogido en el apartado 1.c del artículo anterior, se aportará informe social, informe policial o resolución judicial acreditativa de que la persona titular de la vivienda es víctima de los delitos recogidos en dicho apartado.

4. En el caso del supuesto recogido en el apartado 1.d del artículo anterior, se solicitará el cambio sin necesidad de acreditación dado que, tanto el incremento como la disminución de la composición de la unidad de convivencia, debe ser comunicada por la misma a EVHA en un plazo máximo de 3 meses desde el acontecimiento que provocó el aumento o disminución. EVHA podrá requerir certificado de empadronamiento y/o certificado de convivencia.

5. En el caso del supuesto recogido en el apartado 1.e del artículo anterior, la solicitud de cambio por este motivo será comunicada a los servicios técnicos de EVHA que, previa inspección del estado de la vivienda, deberán determinar si se dan las circunstancias que justifiquen el cambio por este motivo.

6. En el caso de los supuestos recogidos en el apartado 1.g del artículo anterior, deberá acreditarse la escolarización de las personas menores de edad, mediante certificado emitido por el centro educativo y el cambio de lugar de trabajo se acreditará mediante certificado emitido por la empresa en el que se haga constar cual es el centro en el que la persona interesada presta sus servicios.

#### *Artículo 65. Renuncia al contrato de arrendamiento por la unidad de convivencia*

Se trata de la finalización de la relación contractual, de mutuo acuerdo, entre la Generalitat y la unidad adjudicataria de un inmueble del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

La solicitud de renuncia al contrato deberá estar firmada por todas las personas integrantes de la unidad de convivencia mayores de edad, no admitiéndose renuncias parciales. Así mismo, junto con la renuncia, la unidad de convivencia deberá hacer entrega de las llaves de la vivienda a EVHA, así como copia de los justificantes de las bajas en los suministros.

La solicitud de renuncia deberá ser aceptada por EVHA, y en el caso de que la unidad de convivencia no se encontrase al corriente de pago de las rentas mensuales y los gastos de comunidad, la Entidad podrá ejercitar las acciones legales oportunas para la reclamación de las cantidades adeudadas.

### CAPÍTULO VI

#### *Gestión de viviendas en compraventa*

#### *Artículo 66. Obligación de asegurar la vivienda*

1. La persona titular de la unidad de convivencia adjudicataria de una vivienda en compraventa se obliga a suscribir un seguro con el objeto de preservar el continente contra los riesgos de incendio y daños a terceros, designando como cesionaria o cesionario de los derechos de la persona asegurada a la Generalitat, por el importe de las cantidades no satisfechas, hasta su total pago, en caso de compraventa con pago aplazado. Deberá aportar el duplicado de la póliza y el justificante del pago de la prima en el plazo de un mes a contar desde la fecha de suscripción del contrato, y los duplicados de las correspondientes renovaciones en igual plazo, contado desde el vencimiento de las anteriores.

2. El incumplimiento de esta obligación será considerado como infracción grave a los efectos previstos por la legislación especial en materia de viviendas de protección pública, y para la posible aplicación de los procedimientos de recuperación de titularidad previstos en este Capítulo.



#### Article 67. Canvis de règim contractual

1. L'EVHA podrà autoritzar els canvis de règim contractual de compravenda a arrendament a petició de la interessada o l'interessat, sempre que acredite una disminució d'ingressos tal que justifique que no disposa dels suficients per a adquirir l'habitatge.

2. Les quantitats abonades en concepte d'amortització tindran la consideració de lloguer per la utilització de l'habitatge durant el període en què l'habitatge haja estat cedit en compravenda, sense dret a cap devolució.

3. En tot cas, serà requisit necessari per al canvi de règim ocupar l'habitatge com a domicili habitual i permanent.

4. Sense perjudici del que es disposa en els números anteriors, l'EVHA podrà proposar la denegació dels canvis de règim quan s'estime que un determinat immoble o conjunt immobiliari ha de continuar mantenint el règim contractual de l'adjudicació.

#### Article 68. Resolució de contracte per mutu acord

La persona titular d'un contracte de compravenda o accés diferit a la propietat en fase d'amortització podrà sol·licitar la resolució de mutu acord d'aquest contracte.

L'EHVA podrà acceptar la resolució de mutu acord en les condicions i els termes que estableix l'article 57 ter de la llei 8/2004 quan hi haja necessitat d'habitatge social en el municipi on se situa l'habitatge, hi haja disponibilitat pressupostària i el contracte estiga al corrent de pagament o la quantitat que es dega siga inferior al 15 % de les quantitats vençudes del preu del contracte.

En cas que el deute siga superior al 15 % de les quantitats vençudes del preu del contracte, serà procedent la devolució de les quantitats satisfetes a compte del preu, amb la deducció del 50 % d'aquestes quantitats en compensació per l'ocupació de l'habitatge, així com la totalitat dels interessos generats i no pagats, fins a la data de concessió de la devolució. També es deduiran els deutes de comunitat i les despeses no abonades que li haurien correspost legalment. La xifra resultant es corregirà tenint en compte els criteris de valoració per a les segones transmissions d'habitatges del patrimoni públic de la Generalitat.

#### Article 69. Limitacions a la transmissió

1. Els habitatges de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat només podran transmetre'ls, inter vivos, en segona o successives transmissions els propietaris quan hagen transcorregut deu anys des de la data del contracte de compravenda, s'haja fet efectiva la totalitat de les quantitats ajornades i s'haja atorgat l'escriptura d'elevació a públic del contracte o de compravenda.

L'EVHA podrà autoritzar la transmissió abans del transcurs del termini referit, quan concórreguen motius justificats, singularment canvi en la localitat de residència de la persona titular de l'habitatge. No es consideraran cessió inter vivos els supòsits següents:

a) Processos de separació matrimonial o divorci quan en el conveni regulador es pacta l'adjudicació de l'habitatge només a un dels cónyuges.

b) Extinció del condomini, en el cas d'adquisicions conjuntes, mitjançant l'adjudicació del bé a una de les persones adquirents.

2. El preu màxim de la transmissió serà l'aplicable segons el que estableix aquest decret, i la persona adquirent haurà de complir les condicions d'accés als habitatges del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat que preveu el Decret 106/2021, o la norma que el substituisca, i especialment la inscripció de l'adquirent en el Registre de demanda d'habitatge.

3. La Generalitat podrà exercitar, en els casos de transmissió inter vivos, els drets de tanteig i retracte conformement al que disposa el Decret llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte.

#### Article 70. Amortització anticipada

La compradora o el comprador podrà avançar el pagament del preu ajornat de l'habitatge, amb l'autorització prèvia de l'EVHA, sempre que haja transcorregut un mínim de deu anys des de la data del contracte, estiga al corrent de pagament de les quotes i altres despeses a què

#### Artículo 67. Cambios de régimen contractual

1. EVHA podrá autorizar los cambios de régimen contractual de compraventa a arrendamiento a petición de la interesada o el interesado, siempre que acredite una disminución de ingresos tal que justifique que no dispone de los suficientes para adquirir la vivienda.

2. Las cantidades abonadas en concepto de amortización tendrán la consideración de alquiler por la utilización de la vivienda durante el periodo en que la vivienda estuvo cedida en compraventa, sin derecho a devolución alguna.

3. En todo caso, será requisito necesario para el cambio de régimen ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, EVHA podrá proponer la denegación de los cambios de régimen cuando se estime que un determinado inmueble o conjunto inmobiliario debe continuar manteniendo el régimen contractual de su adjudicación.

#### Artículo 68. Resolución de contrato por mutuo acuerdo

La persona titular de un contrato de compraventa o acceso diferido a la propiedad en fase de amortización podrá solicitar la resolución de mutuo acuerdo de dicho contrato.

EHVA podrá aceptar la resolución de mutuo acuerdo en las condiciones y términos establecidos en el artículo 57 ter de la ley 8/2004 cuando exista necesidad de vivienda social en el municipio donde se ubica la vivienda, haya disponibilidad presupuestaria y el contrato se encuentre al corriente de pago o la cantidad adeudada sea inferior al 15 % de las cantidades vencidas del precio del contrato.

En caso de que la deuda sea superior al 15 % de las cantidades vencidas del precio del contrato, procederá la devolución de las cantidades satisfetas a cuenta del precio, deduciendo el 50 por 100 de dichas cantidades en compensación por la ocupación de la vivienda, así como la totalidad de los intereses devengados y no pagados, hasta la fecha de concesión de la devolución. También se deducirán las deudas de comunidad y los gastos no abonados que legalmente le hubieran correspondido. La cifra resultante se corregirá teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas del patrimonio público de la Generalitat.

#### Artículo 69. Limitaciones a la transmisión

1. Las viviendas de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat solo podrán transmitirse, inter vivos, en segunda o sucesivas transmisiones por las personas propietarias cuando hayan transcurrido diez años desde la fecha del contrato de compraventa, se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas y se haya procedido al otorgamiento de escritura de elevación a público del contrato o de compraventa.

EVHA podrá autorizar la transmisión antes del transcurso del plazo referido, cuando concurren motivos justificados, singularmente cambio en la localidad de residencia de la persona titular de la vivienda. No se considerarán cesión inter vivos los siguientes supuestos:

a) Procesos de separación matrimonial o divorcio cuando en el Convenio regulador se pacta la adjudicación de la vivienda a uno solo de los cónyuges.

b) Extinción del condominio, en el caso de adquisiciones conjuntas, mediante la adjudicación del bien a una de las personas adquirentes.

2. El precio máximo de la transmisión será el aplicable según lo establecido en el presente decreto, y la persona adquirente deberá cumplir con las condiciones de acceso a las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat previstas en el Decreto 106/2021, o norma que lo sustituya, y especialmente la inscripción del adquirente en el Registro de Demanda de Vivienda.

3. La Generalitat podrá ejercitar en los casos de transmisión inter vivos, los derechos de tanteo y retracto con arreglo a lo dispuesto en el Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunidad Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.

#### Artículo 70. Amortización anticipada

La compradora o el comprador podrá adelantar el pago del precio aplazado de la vivienda, previa autorización de EVHA, siempre que haya transcurrido un mínimo de 10 años desde la fecha del contrato, se encuentre al corriente de pago de las cuotas y demás gastos a que venga



estiga obligat i acredite estar destinant l'habitatge a domicili habitual i permanent.

#### *Article 71. Atorgament d'escriptura pública*

1. En els contractes de compravenda amb preu ajornat i en els subsistents d'accés diferit a la propietat, una vegada conclòs el període d'amortització estipulat o concedida l'amortització anticipada, i estant acreditat que el beneficiari o la beneficiària ha satisfet les quotes d'amortització i altres quantitats que estiguera obligat a pagar per tots els conceptes, l'EVHA tramitarà i atorgarà l'escriptura de compravenda o d'elevació a públic del contracte a favor de la persona beneficiària o dels qui legalment l'hagen substituïda en successió mortis causa o per causa de separació/divorci.

2. En el cas que l'EVHA requerisca a les persones interessades que atorguen la corresponent escriptura de compravenda o d'elevació a públic i aquestes no complisquen el requeriment en el termini indicat, l'EVHA podrà iniciar els tràmits oportuns per a la resolució contractual per aquesta causa.

#### *Article 72. Drets de tanteig i retracte*

Els drets de tanteig i retracte sobre els habitatges de promoció pública o del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat i els seus annexos vinculats hauran de fer-se constar expressament en els contractes de compravenda i les escriptures dels habitatges de patrimoni públic de la Generalitat i es podran exercir en els casos i en els termes i les condicions que estableix el Decret llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte.

### CAPÍTOL VII

#### *Conservació dels habitatges de promoció pública o del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat*

#### *Article 73. Reparació, manteniment i rehabilitació*

Les actuacions es regiran per la reglamentació de rehabilitació d'edificis i habitatges vigent a la Comunitat Valenciana (actualment D 189/2009, que va aprovar el Reglament de rehabilitació d'edificis i habitatges) i, suplementàriament, la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal, i la Llei 29/1994, de 29 de novembre, d'arrendaments urbans, o la legislació que les substituïska.

### CAPÍTOL VIII

#### *Mesures de regularització i procediments de recuperació de la titularitat o disponibilitat dels habitatges*

#### *Article 74. Procediments de normalització*

1. La Generalitat podrà utilitzar, per a la normalització i la recuperació, si és el cas, de la titularitat dels habitatges i altres immobles pertanyents al seu patrimoni públic d'habitatge, a través de l'EVHA, els procediments següents: la resolució administrativa del contracte d'arrendament, del contracte de compravenda i del contracte de cessió d'ús, la recuperació de la possessió d'ofici i el desallotjament d'ocupacions il·legals, l'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la propietat, la recaptació executiva per via de constrenyiment i qualsevol altre procediment establert o que s'establisca legalment.

2. L'EVHA, respecte del patrimoni de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat, durà a terme tots els tràmits d'aquests procediments, així com la seua resolució.

#### *Article 75. Procediments de legalització d'ocupants sense títol*

D'acord amb el que disposa l'article 49 del Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges, en casos excepcionals es podran abordar programes de regularització d'ocupants sense títol quan així ho aconselle el seu nombre i la repercussió social d'aquesta situació.

En aquests casos, mitjançant una ordre, la conselleria competent en matèria d'habitatge fixarà criteris subjectius i objectius addicionals als

obligado y acredite estar destinando la vivienda a domicilio habitual y permanente.

#### *Artículo 71. Otorgamiento de escritura pública*

1. En los contratos de compraventa con precio aplazado y en los subsistentes de acceso diferido a la propiedad, una vez concluido el periodo de amortización estipulado o concedida la amortización anticipada, y estando acreditado que el beneficiario o la beneficiaria ha satisfecho las cuotas de amortización y demás cantidades que por todos los conceptos estuviere obligado a pagar, EVHA tramitará, y otorgará la escritura de compraventa o de elevación a público del contrato a favor de la persona beneficiaria o de quienes legalmente le hubieran sustituido en sucesión mortis causa o por causa de separación/divorcio.

2. En el supuesto de que EVHA requiera a las personas interesadas para que procedan al otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa o de elevación a público y estos no cumplan dicho requerimiento en el plazo indicado, EVHA podrá iniciar los trámites oportunos para la resolución contractual por esta causa.

#### *Artículo 72. Derechos de tanteo y retracto*

Los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat y sus anejos vinculados, deberán hacerse constar expresamente en los contratos de compraventa y escrituras de las viviendas de patrimonio público de la Generalitat y se podrán ejercer en los supuestos y en los términos y condiciones establecidas en el Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunidad Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.

### CAPÍTULO VII

#### *Conservación de las viviendas de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat*

#### *Artículo 73. Reparación, mantenimiento y rehabilitación*

Las actuaciones se regirán por la reglamentación de Rehabilitación de Edificios y Viviendas vigente en la Comunidad Valenciana (actualmente D 189/2009 que aprobó el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas) y suplementariamente la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal y Ley 29/1994, de 29 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o legislación que las sustituya.

### CAPÍTULO VIII

#### *Medidas de regularización y procedimientos de recuperación de la titularidad o disponibilidad de las viviendas*

#### *Artículo 74. Procedimientos de normalización*

1. La Generalitat podrá utilizar, para la normalización y recuperación en su caso, de la titularidad de las viviendas y otros inmuebles pertenecientes a su patrimonio público de vivienda, a través de EVHA, los siguientes procedimientos: la resolución administrativa del contrato de arrendamiento, del contrato de compraventa y del contrato de cesión de uso, la recuperación de la posesión de oficio y el desalojo de ocupaciones ilegales, la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, la recaudación ejecutiva por vía de apremio, y cualesquiera otros procedimientos establecidos o que se establezcan legalmente.

2. EVHA, respecto del patrimonio de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, llevará a cabo todos los trámites de estos procedimientos, así como la resolución de estos.

#### *Artículo 75. Procedimientos de legalización de ocupantes sin título*

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas, en casos excepcionales se podrán abordar programas de regularización de ocupantes sin título cuando así lo aconseje su número y la repercusión social de dicha situación.

En estos casos, mediante orden, la Conselleria competente en materia de vivienda fijará criterios subjetivos y objetivos adicionales a los



que preveu el capítol V del decret esmentat, a fi de regularitzar la situació adjudicant els habitatges que estiguen ocupats sense títol.

*Article 76. Resolució administrativa dels contractes d'arrendament, de compravenda i de cessió d'ús. Procediment de desnonament*

1. Són causes legals de desnonament administratiu o resolució administrativa de contracte les que estableix l'article 57.5 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

2. Tant el contracte d'arrendament com el de compravenda i cessió d'ús es podran resoldre pels procediments de caràcter administratiu i les causes que estableix aquest capítol i les que recullen els contractes.

3. L'EVHA, una vegada comprovada l'existència d'alguna de les causes que poden donar lloc a la resolució administrativa de contracte d'arrendament, compravenda o cessió d'ús, notificarà a la persona adjudicatària o ocupant l'acord d'inici de l'expedient, o en cas que la causa siga la falta de pagament, el requeriment de pagament, i es disposarà d'un termini d'un mes per a formular les al·legacions oportunes i proposar les proves que considere oportunes en descàrrec seu, i es podrà acordar un període de prova, per un termini no superior a un mes ni inferior a deu dies, a fi que puguen practicar-se les que es consideren pertinents.

4. Una vegada conculsa, si és el cas, la fase de prova, i a la vista de les actuacions realitzades i del resultat de l'expedient, es podrà recordar l'arxivament de les actuacions o a dictar una resolució motivada, que es notificarà a les persones interessades.

5. En el cas de resolució administrativa del contracte de compravenda, serà procedent la devolució de les quantitats sempre que es compleix que l'habitatge està desocupat i que la persona interessada n'ha lliurat les claus voluntàriament. En cas contrari, no serà procedent la devolució de quantitats.

6. La devolució de quantitats es farà sobre la base del que estableix l'article 57.4 de la Llei 8/2004, amb la deducció del 70 % d'aquestes quantitats satisfetes a compte del preu, en compensació per l'ocupació de l'habitatge, així com la totalitat dels interessos produïts i no pagats, fins a la data de concessió de la devolució. També es deduiran els deutes de comunitat i les despeses no abonades que li haurien correspost legalment. La xifra resultant es corregirà tenint en compte els criteris de valoració per a les segones transmissions d'habitatges del patrimoni públic de la Generalitat.

*Article 77. La potestat de la recuperació d'ofici. Desallotjament d'ocupants il·legals*

Quan el procediment estiga motivat per l'ocupació il·legal d'un immoble, dins de l'any anterior a l'inici, i d'acord amb el que estableix l'article 23 de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de patrimoni de la Generalitat, per a recuperar d'ofici la possessió es requerirà el desallotjament als ocupants i després de la comprovació de no haver restituit la seua possessió, l'EVHA dictarà una resolució que n'ordene el llançament, que es notificarà a les persones interessades. Contra aquesta resolució no es pot presentar cap recurs administratiu.

*Article 78. Expropiació forçosa d'immobles per incompliment de la funció social de la propietat*

1. L'EVHA podrà a la conselleria competent per raó de la matèria, que acorde l'expropiació forçosa dels habitatges del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat que s'hagen cedit en propietat, en els termes, amb les condicions i els requisits que estableix l'article 57.4 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

2. La conselleria iniciarà, si és el cas, l'expedient oportú, amb audiència de les persones interessades, que se substanciarà en el termini màxim de trenta dies a comptar de la incoació, a l'efecte d'acreditar, si és el cas, l'existència de les causes establides legalment per a determinar l'incompliment de la funció social, i la procedència de l'expropiació. Si els habitatges corresponen a promocions públiques d'entitats locals territorials, la iniciació de l'expedient s'efectuarà a petició d'aquestes, que finançaran íntegrament l'expropiació.

3. Si de la tramitació de l'expedient resulta l'existència d'una de les causes referides, la conselleria competent per raó de la matèria, a

contemplados en el capítulo V del Decreto mencionado, con objeto de regularizar la situación adjudicando las viviendas que se encuentren ocupadas sin título.

*Artículo 76. Resolución administrativa de los contratos de arrendamiento, de compraventa y de cesión de uso. Procedimiento de desahucio*

1. Son causas legales de desahucio administrativo o resolución administrativa de contrato las establecidas en el artículo 57.5 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

2. Tanto el contrato de arrendamiento, como el de compraventa y cesión de uso podrán ser resueltos por los procedimientos de carácter administrativo y causas establecidos en este capítulo y las recogidas en los contratos.

3. EVHA, comprobada la existencia de alguna de las causas que pueden dar lugar a la resolución administrativa de contrato de arrendamiento, compraventa o cesión de uso notificará a la persona adjudicataria u ocupante el acuerdo de inicio del expediente, o en caso de que la causa fuera la falta de pago, el requerimiento de pago, disponiendo de un plazo de un mes para formular las oportunas alegaciones y proponer las pruebas que considere oportunas en su descargo, pudiendo acordarse un periodo de prueba, por plazo no superior a un mes ni inferior a 10 días, a fin de que puedan practicarse las que se consideren pertinentes.

4. Concluida, en su caso, la fase de prueba, y a la vista de las actuaciones realizadas y del resultado del expediente, se podrá acordar el archivo de las actuaciones o a dictar resolución motivada, que será notificada a las personas interesadas.

5. En el caso de resolución administrativa del contrato de compraventa, procederá la devolución de las cantidades siempre que se compruebe que la vivienda está desocupada y que la persona interesada ha entregado voluntariamente las llaves de esta. En caso contrario no procederá devolución de cantidades.

6. La devolución de cantidades se realizará en base a lo establecido en el artículo 57.4 de la ley 8/2004 deduciendo el 70 por 100 de dichas cantidades satisfechas a cuenta del precio, en compensación por la ocupación de la vivienda, así como la totalidad de los intereses devengados y no pagados, hasta la fecha de concesión de la devolución. También se deducirán las deudas de comunidad y los gastos no abonados que legalmente le hubieran correspondido. La cifra resultante se corregirá teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas del patrimonio público de la Generalitat.

*Artículo 77. La potestad de la recuperación de oficio. Desalojo de ocupantes ilegales*

Cuando el procedimiento estuviera motivado por la ocupación ilegal de un inmueble, dentro del año anterior a su inicio, y conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat, se procederá para recuperar de oficio la posesión, a requerir de desalojo a sus ocupantes y tras la comprobación de no haber restituido su posesión, EVHA dictará resolución ordenando el lanzamiento, que será notificada a las personas interesadas. Contra dicha resolución no cabe recurso administrativo alguno.

*Artículo 78. Expropiación forzosa de inmuebles por incumplimiento de la función social de la propiedad*

1. EVHA podrá instar a la conselleria competente por razón de la materia, que acuerde la expropiación forzosa de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat que hayan sido cedidas en propiedad, en los términos, condiciones y requisitos que establece el artículo 57.4 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

2. La conselleria iniciarà, en su caso, el oportuno expediente, con audiencia de las personas interesadas, que se sustanciarà en el plazo máximo de treinta días a contar desde su incoación, a los efectos de acreditar, en su caso, la existencia de las causas legalmente establecidas para determinar el incumplimiento de la función social, y la procedencia de la expropiación. Si las viviendas corresponden a Promociones Públicas de Entidades Locales Territoriales, la iniciación del expediente se efectuarà a petición de estas, que financiarán íntegramente la expropiación.

3. Si de la tramitación del expediente resultare la existencia de una de las causas referidas, la conselleria competente por razón de la mate-

través dels seus organismes competents, acordarà l'expropiació forçosa de l'habitatge afectat.

4. El preu just de l'habitatge el determinarà la Generalitat, sobre la base del preu en què s'haja cedit, del qual es descomptaran les quantitats ajornades no satisfetes per la persona adjudicatària, i aquest es corregirà tenint en compte els criteris de valoració per a les segones transmissions d'habitatges de patrimoni públic de la Generalitat.

5. El pagament i l'ocupació s'han d'efectuar segons el que disposa la Llei d'expropiació forçosa.

6. Els habitatges expropiats es destinaran a cobrir les necessitats de caràcter social i quedaran incorporats al patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat.

#### *Article 79. La recaptació executiva per via de constrenyiment*

1. En cas de falta de pagament de les quotes d'amortització en el contracte de compravenda de l'habitatge, l'EVHA podrà utilitzar, a més, el procediment de constrenyiment per a cobrar les quotes impagades.

2. S'iniciarà el procediment mitjançant un requeriment per escrit al deutor del pagament del total que es deu, i se li concedirà un termini de quinze dies perquè l'efectue, transcorregut el qual, sense fer-lo efectiu, es tramitarà el procediment d'acord amb el que estableix el Reglament general de recaptació.

3. Després de la pràctica de l'anotació preventiva d'embarcament, s'efectuarà la valoració de la finca i l'alienació d'aquesta.

4. L'alienació referida s'efectuarà per concurs, sobre la base del que estableix l'article 106 del Reglament general de recaptació aprovat per l'RD 939/2005, de 29 de juliol, per concórrer en aquest cas raons clares d'interès públic.

5. La Generalitat, a través de l'EVHA, podrà adjudicar-se directament la finca en els casos establits legalment.

#### *Article 80. Certificat administratiu. Inscripció en el Registre de la Propietat*

Serà títol suficient per a reinscriure en el Registre de la Propietat, a favor de la Generalitat, els immobles recuperats per aquesta en aplicació dels procediments que regula aquest capítol, el certificat administratiu, expedit pel funcionari competent, acreditatiu de la resolució administrativa que produïska aquesta recuperació de titularitat.

#### *Article 81. Notificacions*

Amb caràcter general, les notificacions dels tràmits dels procediments que regula aquest capítol s'efectuaran ajustant-se al que estableixen els articles 40, 42, 43, 45 i 46 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

#### *Article 82. Llançament*

Els llançaments que, si és el cas, es produïsqen a conseqüència dels procediments que regula aquest capítol, els durà a terme l'EVHA, amb l'autorització judicial d'entrada al domicili mitjançant l'aplicació de les normes de la Llei de la jurisdicció contenciosa administrativa, la Llei de procediment administratiu comú de les administracions públiques i la Llei de patrimoni de la Generalitat, i es recaptarà per a això, si és necessari, el suport de les i els agents de l'autoritat.

#### *Article 83. Aplicació dels procediments a locals, garatges i altres immobles*

Els procediments que recull aquest capítol seran aplicables als locals, els garatges i altres immobles diferents d'habitatge, per les causes següents:

1. La falta de pagament de qualsevol de les rendes o les quotes d'amortització, de les quotes recollides en el contracte de cessió d'ús, així com de qualsevol quota complementària que siga exigible per serveis, despeses comunes o qualsevol altra que es determine reglamentàriament o contractualment.

2. L'ocupació de l'immoble sense títol legal per a això.

3. No destinar l'immoble a l'ús establert en el contracte de cessió.

4. Realitzar la persona adjudicatària o qualsevol de les persones que ocupen l'immoble activitats subjectes a autorització ambiental inte-

ria, a través de sus organismes competents, acordarà la expropiació forzosa de la vivienda afectada.

4. El justiprecio de la vivienda será determinado por la Generalitat, en base al precio en que fue cedida, del cual se descontarán las cantidades aplazadas no satisfechas por la persona adjudicataria, corrigiéndose el mismo teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas de patrimonio público de la Generalitat.

5. El pago y la ocupación se realizarán conforme a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

6. Las viviendas expropiadas se destinarán a cubrir las necesidades de carácter social y quedarán incorporadas al patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

#### *Artículo 79. La recaudación ejecutiva por vía de apremio*

1. En caso de falta de pago de las cuotas de amortización en el contrato de compraventa de la vivienda, EVHA podrá utilizar, además, el procedimiento de apremio para el cobro de las cuotas impagadas.

2. Se iniciará el procedimiento mediante requerimiento por escrito del pago del total adeudado al deudor, concediéndole un plazo de quince días para que lo efectúe, transcurrido el cual, sin hacerlo efectivo, se procederá a tramitar el procedimiento conforme a lo establecido en el Reglamento General de Recaudación.

3. Tras la práctica de la anotación preventiva de embargo se procederá a la valoración de la finca, y a la enajenación de la misma.

4. La referida enajenación se efectuará por concurso, en base a lo establecido en el artículo 106 del Reglamento General de Recaudación aprobado por el RD 939/2005 de 29 de julio, al concurrir en este caso claras razones de interés público.

5. La Generalitat, a través de EVHA, podrà adjudicarse directamente la finca en los casos legalmente establecidos.

#### *Artículo 80. Certificación Administrativa. Inscripción en el Registro de la Propiedad*

Será título bastante para reinscribir en el Registro de la Propiedad, a favor de la Generalitat, los inmuebles recuperados por la misma en aplicación de los procedimientos regulados en el presente capítulo, la certificación administrativa, expedida por el funcionario o funcionaria competente, acreditativa de la resolución administrativa que produzca dicha recuperación de titularidad.

#### *Artículo 81. Notificaciones*

Con carácter general, las notificaciones de los trámites de los procedimientos regulados en este capítulo se efectuarán con sujeción a lo establecido en los artículos 40, 42, 43, 45 y 46 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

#### *Artículo 82. Lanzamiento*

Los lanzamientos, que en su caso se produzcan, como consecuencia de los procedimientos regulados en el presente capítulo, se llevarán a cabo por EVHA, con la autorización judicial de entrada a domicilio mediante la aplicación de las normas de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley de Patrimonio de la Generalitat, recabando para ello, si es necesario, el apoyo de las y los Agentes de la Autoridad.

#### *Artículo 83. Aplicación de los procedimientos a locales, garajes y otros inmuebles*

Los procedimientos recogidos en el presente capítulo serán aplicables a los locales, garajes y otros inmuebles distintos de vivienda, por las siguientes causas:

1. La falta de pago de cualquiera de las rentas o cuotas de amortización, de las cuotas recogidas en el contrato de cesión de uso, así como de cualquier cuota complementaria que sea exigible por servicios, gastos comunes o cualquier otra que se determine reglamentaria o contractualmente.

2. La ocupación del inmueble sin título legal para ello.

3. No destinar el inmueble para el uso establecido en el contrato de cesión.

4. Realizar la persona adjudicataria o cualquiera de las personas que ocupan el inmueble actividades sujetas a autorización ambiental integra-

grada i a llicència ambiental municipal, d'acord amb el que disposa la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats a la Comunitat Valenciana, o la norma que la substituïska.

En cas que es tracte d'immobles cedits en compravenda, es pot privar de l'ús d'aquest durant un període no superior a tres anys, en lloc de la resolució del contracte.

5. Subarrendar o cedir totalment o parcialment l'immoble sense els requisits legals i del contracte.

## CAPÍTOL IX

### *Altres immobles pertanyents al patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat*

#### *Article 84. Règim de cessió i adjudicació de locals de negoci*

1. L'EVHA acordarà el règim d'ús i de cessió, si és el cas, la seua valoració i condicions de pagament, així com les condicions contractuals d'aquests immobles.

2. L'adjudicació dels locals, del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat, es podrà realitzar mitjançant concurs, que convocarà, tramitarà i resoldrà l'EVHA, de conformitat amb els principis de publicitat i concurrència.

3. No obstant el que disposa el número anterior, els locals comercials podran ser adjudicats directament per l'EVHA com a gestora del patrimoni públic d'habitatge, d'acord amb els supòsits i els procediments que estableix la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de patrimoni de la Generalitat Valenciana.

#### *Article 85. Subrogacions i traspasos de locals*

En matèria de subrogacions i traspasos de locals arrendats, s'aplicarà la legislació vigent d'arrendaments urbans.

#### *Article 86. Cessió temporal d'ús*

En casos excepcionals, podrà cedir-se l'ús de locals del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat a les entitats que ho sol·liciten i acrediten les mateixes condicions que s'estableixen en l'article 58 per a la cessió d'ús d'habitatges.

## DISPOSICIONS ADDICIONALS

#### *Primera. Delegació en la persona titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge de la facultat per a cessió gratuïta d'ús de béns immobles*

Es deleguen en la persona titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge les facultats que té el Consell per a les cessions gratuïtes d'ús de béns immobles, en relació amb els habitatges de protecció pública i durant el període de protecció, d'acord amb el que preveu l'article 91 de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de patrimoni de la Generalitat.

#### *Segona. Suscripció de convenis*

La conselleria competent en matèria d'habitatge podrà subscriure convenis amb les corporacions locals afectades, els patronats municipals d'habitatge o les societats anònimes municipals, les entitats sense ànim de lucre i altres entitats de dret públic per a administrar el patrimoni públic de l'habitatge.

#### *Tercera. Mesures de col·laboració amb els col·legis oficials professionals de la Comunitat Valenciana i les entitats col·laboradores autoritzades en matèria de revisió de projectes d'habitatges de protecció pública. Coordinació.*

1. La conselleria competent en matèria d'habitatge podrà prendre les mesures oportunes de col·laboració amb els col·legis oficials professionals de la Comunitat Valenciana de tècnics amb competències en la matèria i les entitats col·laboradores autoritzades per aquesta a aquest fi, per a establir un visat de garantia per als projectes d'habitatges amb protecció pública. Els projectes que disposen d'aquest visat no necessitaran revisió per part del personal tècnic dels serveis territorials competents en matèria d'habitatge, quant a les matèries d'accessibilitat

da y a licencia ambiental municipal, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat de Prevención, Calidad y control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, o norma que la sustituya.

En caso de que se trate de inmuebles cedidos en compraventa, se puede privar del uso de este durante un periodo no superior a tres años, en lugar de la resolución del contrato.

5. Subarrendar o ceder total o parcialmente el inmueble sin los requisitos legales y del contrato.

## CAPÍTULO IX

### *Otros inmuebles pertenecientes al patrimonio público de vivienda de la Generalitat*

#### *Artículo 84. Régimen de Cesión y adjudicación de locales de negocio*

1. EVHA acordarà el régimen de uso y de cesión, en su caso, su valoración y condiciones de pago, así como las condiciones contractuales de estos inmuebles.

2. La adjudicación de los locales, del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, se podrá realizar mediante concurso, que convocará, tramitará y resolverá EVHA, de conformidad con los principios de publicidad y concurrència.

3. No obstante lo dispuesto en el número anterior, los locales comerciales podrán ser adjudicados directamente por EVHA como gestora del patrimonio público de vivienda, de acuerdo con los supuestos y procedimientos establecidos en la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana.

#### *Artículo 85. Subrogaciones y traspasos de locales*

En materia de subrogaciones y traspasos de locales arrendados se aplicará la legislación vigente de Arrendamientos Urbanos.

#### *Artículo 86. Cesión temporal de uso*

En casos excepcionales, podrá cederse el uso de locales del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, a las entidades que lo soliciten y acrediten las mismas condiciones que se establecen en el artículo 58 para la cesión de uso de viviendas.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

#### *Primera. Delegación en la persona titular de la Conselleria competente en materia de vivienda de la facultad para cesión gratuita de uso de bienes inmuebles*

Se delegan en la persona titular de la Conselleria competente en materia de vivienda las facultades que ostenta el Consell para las cesiones gratuitas de uso de bienes inmuebles, en relación con las viviendas de protección pública y durante su periodo de protección, de acuerdo con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat.

#### *Segunda. Suscripción de convenios.*

La Conselleria competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios con las corporaciones locales afectadas, patronatos municipales de vivienda o sociedades anónimas municipales, entidades sin ánimo de lucro y otras entidades de derecho público para administrar el patrimonio público de la vivienda.

#### *Tercera. Medidas de colaboración con los Colegios Oficiales Profesionales de la Comunitat Valenciana y Entidades colaboradoras autorizadas en materia de revisión de proyectos de viviendas de protección pública. Coordinación.*

1. La Conselleria competente en materia de vivienda podrá tomar las medidas oportunas de colaboración con los Colegios Oficiales Profesionales de la Comunitat Valenciana de técnicos y técnicas con competencias en la materia y Entidades colaboradoras autorizadas por la misma a dicho fin, para establecer un visado de garantía para los proyectos de viviendas con protección pública. Los proyectos que dispongan de dicho visado no necesitarán revisión por parte del personal técnico de los Servicios territoriales competentes en materia de vivien-

i habitabilitat, així com les que es determinen en formalitzar els acords de col·laboració.

Les comunicacions entre la Conselleria i les i els notaris es realitzaran preferentment de manera telemàtica mitjançant procediments que tendisquen a integrar les plataformes de les dues institucions.

2. Per a complir millor les determinacions d'aquest reglament, la Generalitat, a través de la conselleria que tinga atribuïdes les competències en matèria d'habitatge, podrà establir actuacions de col·laboració, convenis o un altre tipus d'accions concertades amb altres administracions, col·legis professionals i altres entitats, en particular amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària, la Direcció General del Cadastre o les seues gerències territorials i el Registre de la Propietat.

#### *Quarta. Mesures excepcionals*

1. A proposta de la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, i sempre sobre la base dels informes tècnics que corresponguen, el conseller competent en aquesta matèria, mitjançant una resolució expressa i motivada, podrà adoptar mesures excepcionals quan, per circumstàncies especials de caràcter social o raons d'urgència que afecten els edificis d'habitatges, els habitatges o els seus ocupants, així ho requerisquen, que podran desenvolupar les facultats concedides pel que fa als allotjaments d'emergència en aquest reglament.

2. La direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, una vegada analitzades les circumstàncies del cas, podrà exceptuar qualsevol dels requisits d'accés als habitatges de protecció pública quan, sent titular d'un altre habitatge, es trobe en reallotjament urbanístic a conseqüència d'expedients d'expropiació forçosa, quan l'habitatge estiga en circumstàncies d'obsolescència o inadequació regulades en l'article 7 d'aquest reglament.

El compliment dels requisits d'accés és condició necessària per a l'obtenció i el gaudi del finançament específic previst en els programes d'habitatge de protecció pública.

3. En els casos de circumstàncies excepcionals de necessitat de trasllat de persones per expropiacions, enderrocaments, catàstrofes i altres situacions anàlogues, l'EVHA podrà acordar l'adjudicació directa, sempre que les unitats de convivència afectades reunisquen els requisits bàsics essencials de manca d'habitatge i de límit d'ingressos per a ser adjudicatàries d'habitatge de promoció pública o del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat.

#### *Cinquena. Oficina de Supervisió de Projectes de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl*

L'Oficina de Supervisió de Projectes de l'EVHA podrà tindre entre les seues cometes la revisió dels projectes d'habitatges que es duguen a terme en la modalitat de promoció pública o dels de promoció privada on el sòl resulte patrimoni de l'Administració autonòmica o els seus ens instrumentals.

L'emissió dels informes per part d'aquesta oficina substituirà els que hagen d'emetre els serveis territorials amb la finalitat d'obtindre la qualificació provisional i definitiva de la promoció, i haurà de remetre a aquests únicament la comunicació de l'emissió de l'informe l'oficina esmentada amb caràcter favorable.

#### *Sisena. Registre de contractes d'arrendament i cessió d'ús dels habitatges de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat*

Es crearà un registre de contractes d'arrendament i cessió d'ús dels habitatges de protecció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat. Aquest registre es relacionarà amb l'Inventari d'habitatge de protecció pública, de manera que quede constància en l'habitatge inscrit de la situació arrendatícia o de cessió d'ús en la qual es trobe.

#### *Setena. Règim dels contractes d'arrendament o cessió d'ús dels immobles del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat*

Els contractes d'arrendament o cessió d'ús dels immobles del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat es regiran per les estipulacions del seu contracte; pel Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell,

da, en cuanto a las materias de accesibilidad, habitabilidad, así como aquellas que se determinen al formalizar los acuerdos de colaboración.

Las comunicaciones entre Conselleria y las y los Notarios se realizarán preferentemente de modo telemático mediante procedimientos que tiendan a la integración de las plataformas de ambas instituciones.

2. Para el mejor cumplimiento de las determinaciones del presente Reglamento, la Generalitat, a través de la Conselleria que tenga atribuidas las competencias en materia de vivienda, podrá establecer actuaciones de colaboración, Convenios u otro tipo de acciones concertadas con otras Administraciones, Colegios Profesionales y otras entidades, en particular con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro o sus Gerencias Territoriales y el Registro de la Propiedad.

#### *Cuarta. Medidas excepcionales*

1. A propuesta de la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, y siempre sobre la base de los informes técnicos que correspondan, el conseller competente en dicha materia, mediante resolución expresa y motivada, podrá adoptar medidas excepcionales cuando, por especiales circunstancias de carácter social o razones de urgencia que afecten a los edificios de viviendas, a las viviendas o a sus ocupantes, así lo requieran, que podrán desarrollar las facultades concedidas en lo que se refiere a los alojamientos de emergencia en el presente Reglamento.

2. La dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat podrá, analizadas las circunstancias del caso, exceptuar cualquiera de los requisitos de acceso a las viviendas de protección pública cuando, siendo titular de otra vivienda, se hallase en realojo urbanístico consecuencia de expedientes de expropiación forzosa, cuando la vivienda se encuentre en circunstancias de obsolescencia o inadecuación reguladas en el artículo 7 del presente Reglamento.

El cumplimiento de los requisitos de acceso es condición necesaria para la obtención y disfrute de la financiación específica prevista en los Programas de Vivienda de Protección Pública.

3. En los casos de circunstancias excepcionales de necesidad de traslado de personas por expropiaciones, derribos, catástrofes y otras situaciones análogas, EVHA podrá acordar la adjudicación directa, siempre que las unidades de convivencia afectadas reúnan los requisitos básicos esenciales de carencia de vivienda y de límite de ingresos para ser adjudicatarias de vivienda de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

#### *Quinta. Oficina de Supervisión de Proyectos de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.*

La Oficina de Supervisión de Proyectos de EVHA podrá tener entre sus cometidos la revisión de los Proyectos de viviendas que se lleven a cabo en la modalidad de promoción pública o de los de promoción privada donde el suelo resulte patrimonio de la administración autonómica o sus entes instrumentales.

La emisión de los informes por parte de esta Oficina sustituirá a los que se necesite emitir por parte de los servicios territoriales con la finalidad de obtener la calificación provisional y definitiva de la promoción, debiéndose únicamente remitir a estos la comunicación de la emisión del informe por la citada Oficina con carácter favorable.

#### *Sexta. Registro de Contratos de Arrendamiento y Cesión de uso de las viviendas de promoció pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat*

Se creará un Registro de Contratos de Arrendamiento y Cesión de uso de las viviendas de protección pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat. Dicho Registro se relacionará con el Inventario de vivienda de protección pública, de forma que quede constancia en la vivienda inscrita de la situación arrendatícia o de cesión de uso en la que se encuentre.

#### *Séptima. Régimen de los contratos de arrendamiento o cesión de uso de los inmuebles del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.*

Los contratos de arrendamiento o cesión de uso de los inmuebles del patrimonio público de vivienda de la Generalitat se regirán por lo establecido en su contrato; en el Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del

del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges; pel títol sisé d'aquest reglament, i en el no preveja la normativa anterior, per la legislació específica en matèria d'habitatge de protecció pública i la Llei 29/1994, de 24 de novembre d'arrendaments urbans, així com per la legislació existent en matèria de cooperatives d'habitatge.

*Huitena. Modificació del Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges*

El Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges, queda modificat així:

U. S'afeg un apartat cinqué i sisé a l'article 9, amb la redacció següent:

«5. La inscripció en el Registre de demanda d'habitatge serà preceptiva per a l'accés a tots els habitatges de protecció pública de promoció pública i per als de promoció privada que obtinguen la qualificació provisional.

6. La direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge serà la responsable de coordinar la gestió del Registre de demanda d'habitatge entre l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl, les direccions territorials i les entitats locals.»

Dos. Es modifica l'apartat segon de l'article 11, que queda amb la redacció següent.

«2. Tindre una capacitat econòmica que no supere 6,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples mensual (IPREM), referit a 12 pagues, amb els ajustos i les excepcions que preveu l'article 14 d'aquest decret.»

Tres. L'article 13 queda redactat en els termes següents:

«S'entendrà que hi ha necessitat d'habitatge quan cap de les persones integrants de la unitat de convivència siga titular d'un dret de propietat amb ple domini o dret d'usdefruit o quan concórrega alguna de les circumstàncies següents:

1. Que la persona titular dels drets assenyalats anteriorment estiga privada de l'ús i gaudi de l'habitatge per haver-se assignat judicialment com a habitatge habitual del cònjuge després d'un procés de separació, divorci o nul·litat matrimonial o d'extinció d'unitats de fet.

2. Que una de les persones que integren la unitat de convivència acredite una situació de discapacitat, diversitat funcional o dependència per a la qual l'habitatge habitual no és accessible i no es pot adaptar.

3. Que la persona titular de l'habitatge siga dona víctima de violència de gènere i necessite canviar de domicili per aquesta circumstància.

4. Que la persona titular de l'habitatge siga víctima de tràfic d'éssers humans o d'un delictes d'odi i necessite canviar de domicili per aquesta circumstància.

5. Que l'habitatge resulte inadequat per raó de superfície respecte de la unitat de convivència atenent la normativa vigent.

6. Que l'habitatge no complisca les exigències de funcionalitat, qualitat, habitabilitat, seguretat i accessibilitat en els termes previstos per la normativa aplicable i que les deficiències no siguen corregibles.

7. Que la unitat de convivència siga titular del dret de realotjament per actuacions urbanístiques d'iniciativa pública.

8. Que la unitat de convivència es trobe en circumstàncies de vulnerabilitat o risc d'exclusió que impedisquen l'ús de l'habitatge, acreditades per un acte administratiu que així ho declare o una sentència judicial.»

Quatre. Es modifiquen els apartats primer i quart en l'apartat b de l'article 14, que queda amb la redacció següent:

«1. Les unitats de convivència podran inscriure's en el Registre de demanda d'habitatge quan el còmput dels seus ingressos no excedisca 6,5 vegades l'IPREM referit a 12 pagues. [...] 4. b) En 0,2 vegades l'IPREM per cada persona menor d'edat a càrrec en la unitat de convivència, sempre que es tracte d'un descendent en primer grau o d'una persona en acolliment familiar.»

Cinc. Els apartats c i d de l'article 17, apartat 3, s'unifiquen, se suprimeix el d i el c queda redactat de la manera següent:

«c) Certificat de béns immobles del cadastre o del Registre de la Propietat de totes les persones integrants de la unitat de convivència.»

Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas; en el Título Sexto de este Reglamento; y en lo no previsto en la normativa anterior, por la legislación específica en materia de vivienda de protección pública y la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como por la legislación existente en materia de cooperativas de vivienda.

*Octava. Modificación del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas.*

El Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas queda modificado como sigue:

Uno. Se añade un apartado quinto y sexto al artículo 9 con la siguiente redacción:

«5. La inscripción en el Registro de demanda de vivienda será preceptiva para el acceso a todas las viviendas de protección pública y para aquellas de promoción privada que obtengan la calificación provisional.

6. La dirección general competente en materia de función social de la vivienda será la responsable de coordinar la gestión del Registro de demanda de vivienda entre la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, las Direcciones Territoriales y las entidades locales.»

Dos. Se modifica el apartado segundo del artículo 11, que quedará con la siguiente redacción.

«2. Tener una capacidad económica que no supere 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM), referido a 12 pagas, con los ajustes y excepciones previstas en el artículo 14 de este decreto.»

Tres. El artículo 13 queda redactado en los siguientes términos:

«Se entenderá que existe necesidad de vivienda cuando ninguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia sea titular de un derecho de propiedad en pleno dominio o derecho de usufructo o cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que la persona titular de los derechos señalados anteriormente se encuentre privada del uso y disfrute de la vivienda por haber sido asignada judicialmente como vivienda habitual de su cónyuge tras un proceso de separación, divorcio o nulidad matrimonial o de extinción de unidades de hecho.

2. Que una de las personas que integran la unidad de convivencia acredite una situación de discapacidad, diversidad funcional o dependencia para la cual la vivienda habitual no es accesible y no puede ser adaptada.

3. Que la persona titular de la vivienda sea mujer víctima de violencia de género y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.

4. Que la persona titular de la vivienda sea víctima de trata de seres humanos o de un delito de odio y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.

5. Que la vivienda resulte inadecuada por razón de superficie respecto a la unidad de convivencia atendiendo a la normativa vigente.

6. Que la vivienda no cumpla con las exigencias de funcionalidad, calidad, habitabilidad, seguridad y accesibilidad en los términos previstos por la normativa aplicable y las deficiencias no sean subsanables.

7. Que la unidad de convivencia sea titular del derecho de realojo por actuaciones urbanísticas de iniciativa pública.

8. Que la unidad de convivencia se encuentre en circunstancias de vulnerabilidad o riesgo de exclusión que impidan el uso de la vivienda, acreditadas por acto administrativo que así lo declare o sentencia judicial.»

Cuatro. Se modifican los apartados primero y cuarto en su apartado b, del artículo 14, que quedará con la siguiente redacción:

«1. Las unidades de convivencia podrán inscribirse en el Registro de demanda de vivienda cuando el cómputo de sus ingresos no exceda de 6,5 veces el IPREM referido a 12 pagas. (...) 4. b) En 0,2 veces el IPREM por cada persona menor de edad a cargo en la unidad de convivencia, siempre que se trate de un descendiente en primer grado o de una persona en acogimiento familiar.»

Cinco. Los apartados c y d del artículo 17 apartado 3 se unifican, suprimiéndose el d, y el c queda redactado de la siguiente forma:

«c) Certificado de bienes inmuebles del Catastro o del Registro de la Propiedad de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia.»



Sis. L'article 25 queda redactat en els termes següents: «Article 25. Obligatorietat de la inscripció en el Registre d'oferta.

1. El Registre d'oferta d'habitatge és l'instrument de difusió i publicitat dels habitatges de protecció pública tant de promoció pública com de promoció privada que, havent obtingut la qualificació definitiva, poden ser objecte de venda, arrendament o cessió en qualsevol de les modalitats que preveu aquest decret.

2. Hauran d'inscriure's en el Registre d'oferta els habitatges de protecció pública de promoció privada que siguen objecte de primera transmissió i no s'hagen adquirit en el moment de la qualificació definitiva.

La inscripció serà potestativa per a les segones i transmissions posteriors d'aquests habitatges.

3. Hauran d'inscriure's en el Registre d'oferta d'habitatges els habitatges de protecció pública de promoció pública per als quals no s'haja trobat adjudicatària o adjudicatari en el termini establert a aquest efecte en les normes particulars de cada procés d'adjudicació».

Set. Es modifica l'apartat 1 de l'article 36, que queda redactat de la manera següent:

1. El règim de cessió dels habitatges de protecció pública de promoció pública i els habitatges del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat es durà a terme, preferentment, mitjançant un contracte d'arrendament o de cessió d'ús, sense perjudici de cessions d'ús gratuïtes o altres formes d'explotació establides per raons socials en els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicables. No obstant això, s'exceptuen d'aquesta consideració els habitatges del patrimoni públic existents a l'entrada en vigor del Decret 106/2021, sobre els quals hi haja un compromís de venda subscrit.

Huit. L'article 37 queda redactat de la manera següent:

«Article 37. Requisits per a l'adjudicació

Podran ser adjudicatàries d'un habitatge de protecció pública de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat en règim d'arrendament les unitats de convivència inscrites en el Registre de demanda d'habitatge, la capacitat econòmica de les quals no excedeix 4,5 vegades l'IPREM, referit a 12 pagues.

El límit màxim d'ingressos s'incrementarà de manera acumulada, atenent la situació específica de cada unitat de convivència de conformitat amb l'apartat 4 de l'article 14 d'aquest decret».

Nou. L'article 38 queda redactat de la manera següent:

«1. La direcció general competent en matèria d'habitatge exclourà del procediment d'adjudicació, mitjançant una resolució motivada i amb una audiència prèvia de la part interessada, les unitats de convivència en les situacions següents:

a) Quan alguna de les persones integrants de la unitat de convivència haja transmés per qualsevol títol un habitatge de promoció pública o haja sol·licitat la resolució del contracte amb la Generalitat sense causa justa en els últims cinc anys.

b) Quan alguna de les persones integrants de la unitat de convivència haja sigut objecte d'expropiació per incompliment de la funció social o haja resolt el seu contracte per qualsevol procediment legal establert a l'efecte i hagen transcorregut cinc anys des de la firmesa de la resolució que ho acordara.

c) Quan alguna de les persones integrants de la unitat de convivència haja dut a terme activitats perilloses, incòmodes o insalubres en habitatges anteriors, o actes que alteren greument la convivència veïnal en els últims cinc anys.

2. La direcció general competent en matèria d'habitatge podrà excloure del procediment d'adjudicació, mitjançant una resolució motivada i amb una audiència prèvia de la part interessada, les unitats de convivència que siguen titulars de béns immobles diferents d'habitatge o de béns mobles el valor dels quals no els faça creditors d'un habitatge de promoció pública».

Deu. L'apartat 7 de l'article 48 queda redactat de la manera següent:

«6. En els casos en què hi haja una situació d'emergència residencial, l'ajuntament podrà sol·licitar l'adjudicació per urgència, mitjançant una resolució administrativa subscripta per l'òrgan municipal competent, juntament amb un informe social en què s'acredite suficientment la situació d'urgent necessitat d'habitatge a parer de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA). En aquests casos, podran atendre's aquestes sol·licituds preferentment i amb independència de la baremació obtinguda, en funció de la disponibilitat i l'adequació dels habitatges dis-

Seis. El artículo 25 queda redactado en los siguientes términos: «Artículo 25. Obligatoriedad de la inscripción en el Registro de oferta.

1. El Registro de oferta de vivienda es el instrumento de difusión y publicidad de aquellas viviendas de protección pública tanto de promoción pública como de promoción privada que, habiendo obtenido la calificación definitiva, pueden ser objeto de venta, arrendamiento o cesión en cualquiera de las modalidades previstas en este decreto.

2. Deberán inscribirse en el Registro de oferta aquellas viviendas de protección pública de promoción privada que sean objeto de primera transmisión y no hayan sido adquiridas en el momento de la calificación definitiva.

La inscripción será potestativa para las segundas y posteriores transmisiones de estas viviendas.

3. Deberán inscribirse en el Registro de oferta de viviendas aquellas Viviendas de Protección pública de promoción pública para las que no se haya encontrado adjudicataria o adjudicatario en el plazo establecido al efecto en las normas particulares de cada proceso de adjudicación.»

Siete. Se modifica el apartado 1 del artículo 36, quedando redactado de la siguiente forma:

1. El régimen de cesión de las viviendas de protección pública de promoción pública y las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat se llevará a cabo, preferentemente, mediante contrato de arrendamiento o de cesión de uso, sin perjuicio de cesiones de uso gratuitas u otras formas de explotación establecidas por razones sociales en los planes de vivienda y suelo o medidas singulares de financiación aplicables. No obstante, se exceptúa de dicha consideración aquellas viviendas del patrimonio público existentes a la entrada en vigor del Decreto 106/2021, sobre las que exista suscrito compromiso de venta.

Ocho. El artículo 37 queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 37. Requisitos para la adjudicación

Podrán ser adjudicatarias de una vivienda de protección pública de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat en régimen de arrendamiento las unidades de convivencia inscritas en el Registro de demanda de vivienda, cuya capacidad económica no exceda de 4,5 veces el IPREM, referido a 12 pagues.

El límite máximo de ingresos se incrementará de forma acumulada, atendiendo a la situación específica de cada unidad de convivencia de conformidad con el apartado 4 del artículo 14 del presente»

Nueve. El artículo 38 queda redactado de la siguiente forma:

«1. La dirección general competente en materia de vivienda excluirá del procedimiento de adjudicación mediante resolución motivada y previa audiencia de la parte interesada, a las unidades de convivencia en las siguientes situaciones:

a) Cuando alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia hubiera transmitido por cualquier título una vivienda de promoción pública o hubiera solicitado la resolución del contrato con la Generalitat sin justa causa en los últimos 5 años.

b) Cuando alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia hubiera sido objeto de expropiación por incumplimiento de la función social o resuelto su contrato por cualquier procedimiento legal establecido al efecto y no hubieran transcurrido 5 años desde la firmeza de la resolución que lo acordara.

c) Cuando alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia hubiera realizado en anteriores viviendas actividades peligrosas, incómodas o insalubres, o actos que alteren gravemente la convivencia vecinal en los últimos 5 años.

2. La dirección general competente en materia de vivienda podrà excluir del procedimiento de adjudicación, mediante resolución motivada y previa audiencia de la parte interesada, a las unidades de convivencia que sean titulares de bienes inmuebles distintos de vivienda o de bienes muebles cuyo valor no les haga acreedores de una vivienda de promoción pública».

Diez. El apartado 7 del artículo 48 queda redactado de la siguiente forma:

«6. En los casos en que exista una situación de emergencia habitacional, el Ayuntamiento podrá solicitar la adjudicación por urgencia, mediante resolución administrativa suscrita por el órgano municipal competente, acompañada por un informe social en que se acredite suficientemente la situación de urgente necesidad de vivienda a juicio de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA). En estos casos, podrán atenderse estas solicitudes preferentemente y con independencia de la baremación obtenida, en función de la disponibilidad y adecua-



ponibles en cada municipi. L'adjudicació per sol·licitud urgent haurà d'aprovar-se mitjançant una resolució de la direcció general competent en matèria d'habitatge, a proposta de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) o a través d'aquest organisme, quan la direcció general referida així ho acorde. En qualsevol cas, les sol·licituds urgents hauran de complir tots els requisits d'inscripció en el Registre de demanda. També es podrà tramitar l'adjudicació a instància de la direcció general competent en emergència residencial».

Onze. L'apartat primer de l'article 52 queda redactat de la manera següent:

«1. La conselleria competent en matèria d'habitatge, a través de les direccions territorials i l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl, inscriurà d'ofici en l'inventari tots els habitatges qualificats com a protegits tant de promoció pública com privada. Així mateix, inscriurà en l'inventari tots els habitatges de nova promoció o rehabilitació en el moment que obtinguen la qualificació definitiva.»

Dotze. L'article 53 queda redactat de la manera següent:

«1. La inscripció dels habitatges protegits de promoció privada en l'Inventari d'habitatge de protecció pública contindrà les dades següents:

- a) La identitat de la persona o l'entitat propietària o promotora i, si és el cas, la identificació fiscal.
- b) Les dades de contacte de la persona o l'entitat propietària.
- c) La modalitat de promoció i el règim d'ús i accés a la propietat de l'habitatge.
- d) El preu màxim de venda o renda.
- e) El compromís de respectar l'estatut de la persona propietària d'habitatge registrat.
- f) Una declaració responsable de veracitat de les dades contingudes en la sol·licitud.
- g) Les dades identificatives de l'habitatge:
  - 1r. Adreça
  - 2n. Dades registrals
  - 3r. Informació sobre la data de construcció i accessibilitat de l'edifici o de l'habitatge
  - 4t. Existència d'ascensor, garatge o traster.
  - 5é. Condicions d'adaptació per a persones amb diversitat funcional o discapacitat
  - 6é. Certificat d'eficiència energètica de l'edifici o de l'habitatge, si és el cas.
- h) Manifestació que disposa de la cèdula de qualificació definitiva.

i) Data de finalització del règim de protecció, determinada per la seua qualificació definitiva.

2. El procediment d'inscripció es durà a terme d'acord amb el que estableix la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

3. Les persones físiques interessades en el procediment d'inscripció i de modificació de dades en el registre seran informades en els termes que estableix l'article 7.2.»

Tretze. L'article 55 queda redactat de la manera següent:

«1. Les persones físiques o jurídiques propietàries o promotores d'un habitatge de protecció pública de promoció privada comunicaran a la direcció general competent en matèria d'habitatge de protecció pública les variacions sobrevingudes de les dades consignades en l'Inventari d'habitatges de protecció pública per a l'actualització corresponent en el termini màxim d'un mes des que es produïska la variació.

2. Els canvis de titularitat d'habitatges inscrits hauran de comunicar-se en el termini màxim d'un mes a la direcció general competent en matèria d'habitatge de protecció pública.

3. Quan en exercici de les facultats de comprovació, control i inspecció l'Administració detecte dades no actualitzades, errònies o falses, les modificarà d'ofici i les comunicarà a la persona interessada.»

Catorze. Els articles 6, apartat 1; 15, apartat 1; 16, apartat 2, i 22, apartat 3, queden redactats de la manera següent:

«Article 6. Funcionament del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana

1. El funcionament del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i la seua relació amb les persones usuàries s'efectuarà per mitjans electrònics».

ción de las viviendas disponibles. en cada municipio. La adjudicación por solicitud urgente deberá aprobarse por resolución de la dirección general competente en materia de vivienda, a propuesta de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) o a través de este organismo, cuando la referida Dirección general así lo acuerde. En cualquier caso, las solicitudes urgentes deberán cumplir todos los requisitos de inscripción en el Registro de demanda. También se podrá tramitar la adjudicación a instancia de la dirección general competente en emergencia habitacional.»

Once. El apartado primero del artículo 52 queda redactado de la siguiente forma:

«1. La Conselleria competente en materia de vivienda, a través de las Direcciones territoriales y la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, inscribirá de oficio en el inventario todas las viviendas calificadas como protegidas tanto de promoción pública como privada. Asimismo, inscribirá en el inventario todas las viviendas de nueva promoción o rehabilitación en el momento que obtengan la calificación definitiva.»

Doce. El artículo 53 queda redactado de la siguiente forma:

«1. La inscripción de las viviendas protegidas de promoción privada en el Inventario de vivienda de protección pública contendrá los datos siguientes:

- a) La identidad de la persona o entidad propietaria o promotora y, en su caso, identificación fiscal.
- b) Los datos de contacto de la persona o entidad propietaria
- c) La modalidad de promoción y el régimen de uso y acceso a la propiedad de la vivienda.
- d) Precio máximo de venta o renta.
- e) El compromiso de respetar el estatuto de la persona propietaria de vivienda registrada.
- f) Declaración responsable de veracidad de los datos contenidos en la solicitud.
- g) Los datos identificativos de la vivienda:
  - 1º. Dirección
  - 2º. Datos registrales
  - 3º. Información sobre la fecha de construcción y accesibilidad del edificio o de la vivienda
  - 4º. Existencia de ascensor, garaje o trastero.
  - 5º. Condiciones de adaptación para personas con diversidad funcional o discapacidad
  - 6º. Certificación de eficiencia energética del edificio o de la vivienda, en su caso.
- h) Manifestación de que dispone de la cédula de calificación definitiva.

i) Fecha de terminación del régimen de protección, determinada por su calificación definitiva.

2. El procedimiento de inscripción se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

3. Las personas físicas interesadas en el procedimiento de inscripción y de modificación de datos en el registro serán informadas en los términos establecidos en el artículo 7.2.»

Trece. El artículo 55 queda redactado de la siguiente forma:

«1. Las personas físicas o jurídicas propietarias o promotoras de una vivienda de protección pública de promoción privada comunicarán a la dirección general competente en materia de vivienda de protección pública las variaciones sobrevenidas de los datos consignados en el inventario de viviendas de protección pública para su correspondiente actualización en el plazo máximo de un mes desde que se produzca la variación.

2. Los cambios de titularidad de viviendas inscritas deberán comunicarse en el plazo máximo de un mes a la dirección general competente en materia de vivienda de protección pública.

3. Cuando en ejercicio de las facultades de comprobación, control e inspección la administración detectará datos no actualizados, erróneos o falsos, los modificará de oficio y los comunicará a la persona interesada.»

Catorce. Los artículos 6 apartado 1; 15, apartado 1; 16, apartado 2; y 22, apartado 3; quedan redactados de la siguiente forma:

«Artículo 6. Funcionamiento del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana

1. El funcionamiento del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana y su relación con las personas usuarias se realizará preferentemente a través de medios electrónicos»



*«Article 15. De la inscripció en el Registre de demanda d'habitatge*

1. La persona representant de la unitat de convivència haurà de formalitzar la inscripció mitjançant una declaració responsable, a través de mitjans electrònics, segons els models que estaran disponibles en la seu electrònica de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

*«Article 16. Contingut de la declaració responsable d'inscripció. La declaració responsable d'inscripció en el Registre de demanda d'habitatge haurà de contindre:*

2. El domicili de la persona declarant, el número de telèfon de contacte i, si és el cas, l'adreça de correu electrònic a l'efecte de notificacions».

*«Article 22. Vigència i renovació de la inscripció*

3. La sol·licitud de renovació s'haurà de presentar, preferentment per mitjans electrònics, mitjançant una declaració responsable que acredite que es mantenen les circumstàncies que hagen donat lloc a la inscripció.»

*Novena. Modificació del Decret 49/2020, de 17 d'abril, del Consell, d'aprovació del Reglament orgànic i funcional de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA)*

U. Es modifica l'article 2 del Decret 49/2020, de 17 d'abril, del Consell, d'aprovació del Reglament orgànic i funcional de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), afegint-hi un apartat j amb el tenor literal següent:

«j) Establir, gestionar i tramitar ajudes i subvencions, en matèria d'habitatge, així com gestionar o col·laborar amb entitats financeres públiques i privades en programes de finançament de construcció d'habitatge de protecció pública».

Dos. Es modifica l'article 4 del Decret 49/2020, de 17 d'abril, del Consell, d'aprovació del Reglament orgànic i funcional de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), en l'apartat 3, que queda redactat així:

«3. Correspon a la persona titular de la Presidència exercir les potestats administratives que l'Entitat tinga atribuïdes, sense perjudici de les que corresponguen a la persona titular de la Secretaria del Consell de Direcció i a la Direcció General de l'Entitat.»

Tres. Es modifica l'article 8 del Decret 49/2020, de 17 d'abril, del Consell, d'aprovació del Reglament orgànic i funcional de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), afegint-hi un apartat 3 amb el tenor literal següent:

«3. Correspon a la Direcció General exercir les potestats administratives relatives a la gestió, l'administració i la conservació del patrimoni de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge i sòl de la Generalitat.

Les resolucions adoptades en l'exercici d'aquestes potestats no posaran fi a la via administrativa, i seran recurribles en alçada davant de la Presidència de l'Entitat».

*Desena. Tractament de dades personals*

1. Els tractaments de dades personals que es realitzen en compliment d'aquesta norma s'ajustaran al que es disposa en el règim jurídic europeu i estatal en matèria de protecció de dades de caràcter personal.

2. Les dades personals que les persones proporcionen a l'Administració en l'exercici dels drets garantits en aquesta norma s'utilitzaran amb les finalitats i els límits previstos.

*Onzena. Reserva d'habitatges per a persones joves*

El Consell, les entitats locals i altres institucions públiques amb competències en matèria d'habitatge establiran una preferència de reserva a favor de les persones joves d'almenys un 40 % en l'oferta d'habitatge de protecció pública de promoció pública existent a partir de l'entrada en vigor d'aquest reglament.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

*Primera. Règim transitori dels procediments*

1. Els expedients per a la qualificació dels habitatges de protecció pública en què s'haja presentat la sol·licitud de la qualificació provi-

*«Artículo 15. De la inscripción en el Registro de demanda de vivienda*

1. La persona representante de la unidad de convivencia formalizará la inscripción mediante declaración responsable, preferentemente a través de medios electrónicos, según los modelos que estarán disponibles en la sede electrónica de la Conselleria competente en materia de vivienda»

*«Artículo 16. Contenido de la declaración responsable de inscripción. La declaración responsable de inscripción en el Registro de demanda de vivienda contendrá:*

2. El domicilio de la persona declarante, número de teléfono de contacto y, en su caso, dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones.»

*«Artículo 22. Vigencia y renovación de la inscripción*

3. La solicitud de renovación se presentará, preferentemente por medios electrónicos, mediante declaración responsable que acredite que se mantienen las circunstancias que dieron lugar a la inscripción.»

*Novena. Modificación del Decreto 49/2020, de 17 de abril, del Consejo, de aprobación del Reglamento Orgánico y Funcional de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA)*

Uno. Se modifica el artículo 2 del Decreto 49/2020, de 17 de abril, del Consejo, de aprobación del Reglamento Orgánico y Funcional de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, añadiendo al mismo un apartado j con el siguiente tenor literal:

«j) Establecer, gestionar y tramitar ayudas y subvenciones, en materia de vivienda, así como también gestionar o colaborar con entidades financieras públicas y privadas en programas de financiación de construcción de vivienda de protección pública.»

Dos. Se modifica el artículo 4 del Decreto 49/2020, de 17 de abril, del Consejo, de aprobación del Reglamento orgánico y funcional de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), en su apartado 3 que queda redactado como sigue:

«3. Corresponde a la persona titular de la Presidencia el ejercicio de las potestades administrativas que la Entidad tenga atribuidas, sin perjuicio de las que correspondan a la persona titular de la Secretaría del Consejo de Dirección y a la Dirección General de la Entidad.»

Tres. Se modifica el artículo 8 del Decreto 49/2020, de 17 de abril, del Consejo, de aprobación del Reglamento Orgánico y Funcional de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), añadiendo al mismo un apartado 3 con el siguiente tenor literal:

«3. Corresponde a la Dirección General el ejercicio de las potestades administrativas relativas a la gestión, administración y conservación del patrimonio de promoción pública y del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.

Las resoluciones adoptadas en el ejercicio de dichas potestades no pondrán fin a la vía administrativa, siendo recurribles en alzada ante la Presidencia de la Entidad.»

*Décima. Tratamiento de datos personales.*

1. Los tratamientos de datos personales que se realicen en cumplimiento de esta norma se ajustarán a lo dispuesto en el régimen jurídico europeo y estatal en materia de protección de datos de carácter personal.

2. Los datos personales que las personas proporcionen a la administración en el ejercicio de los derechos garantizados en esta norma serán utilizados con las finalidades y los límites previstos.

*Undécima. Reserva de viviendas para personas jóvenes.*

El Consejo, las entidades locales y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda, establecerán una preferencia de reserva en favor de las personas jóvenes de al menos un 40 por ciento en la oferta de vivienda de protección pública de promoción pública existente a partir de la entrada en vigor de este reglamento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

*Primera. Régimen transitorio de los procedimientos.*

1. Los expedientes para la calificación de las viviendas de protección pública en los que se haya presentado la solicitud de la calificación



onal, abans de l'entrada en vigor d'aquest reglament, es regiran per la normativa en vigor en el moment de la sol·licitud.

No obstant això, el promotor o la promotora podrà optar per reiniciar l'expedient acollint-se a les disposicions d'aquest reglament, o prosseguir-lo d'acord amb aquest, si els tràmits ja realitzats resulten compatibles amb aquest.

2. Les sol·licituds de visats de contractes de transmissió de domini, d'arrendament o de cessió d'ús es regiran per la normativa aplicable a l'expedient de la qualificació provisional de l'immoble al qual vinguen referits.

3. Tots els procediments regulats en el títol sisé d'aquest reglament, així com els relatius a immobles del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat iniciats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest decret, es regiran per la normativa en vigor en el moment de la sol·licitud o l'inici.

4. Per a les segones i posteriors transmissions d'habitatges subjectes a protecció pública i els elements vinculats a aquestes, la qualificació provisional dels quals resulte anterior a l'entrada en vigor d'aquest reglament, el preu màxim d'aquests no podrà superar, en cap cas, els preus resultants d'aplicar a l'MBE, que en la data de publicació és de 758 €/m<sup>2</sup> útil, segons siga el règim dels habitatges, l'àmbit territorial de preu màxim superior (ATPMS) del municipi i els coeficients corresponents a cada tipus d'habitatge amb el resultat següent:

provisional, antes de la entrada en vigor del presente Reglamento se regirán por la normativa en vigor en el momento de su solicitud.

No obstante, el promotor o la promotora podrá optar por reiniciar el expediente acogiéndose a las disposiciones del presente Reglamento, o proseguirlo conforme a este, si los trámites ya realizados resultan compatibles con el mismo.

2. Las solicitudes de visados de contratos de transmisión de dominio, de arrendamiento o de cesión de uso se regirán por la normativa aplicable al expediente de la calificación provisional del inmueble al que vengán referidos.

3. Todos los procedimientos regulados en el título Sexto de este Reglamento, así como los relativos a inmuebles del patrimonio público de vivienda de la Generalitat iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto se regirán por la normativa en vigor en el momento de su solicitud o inicio.

4. Para las segundas y posteriores transmisiones de viviendas sujetas a protección pública y los elementos vinculados a ellas, cuya calificación provisional resulte anterior a la entrada en vigor del presente Reglamento, el precio máximo de las mismas no podrá superar, en ningún caso, los precios resultantes de aplicar al MBE, que a fecha de publicación es de 758 €/m<sup>2</sup> útil, según sea el régimen de las viviendas, el Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior (ATPMS) del municipio y a los coeficientes correspondientes a cada tipo de vivienda con el resultado siguiente:

Preu màxim dels habitatges de protecció pública €/m <sup>2</sup> útil <i>Precio máximo de las viviendas de protección pública €/m<sup>2</sup> útil</i>				
ATPMS	Règim especial <i>Régimen especial</i>	Règim general <i>Régimen general</i>	Règim concertat <i>Régimen concertado</i>	Habitatge utilitzat <i>Vivienda usada</i>
A1	1.705,50	1.819,20	2.319,48	2.304,32
A2	1.591,80	1.697,92	2.183,04	2.183,04
B	1.478,10	1.576,64	1.910,16	1.910,16
C1	1.303,76	1.394,72	1.705,50	1.576,64
C2	1.303,76	1.394,72	1.637,28	1.516,00
A	1.137,00	1.212,80	1.364,40	1.212,80

Àmbit Territorial de Preu Màxim Superior <i>Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior</i>			
ÀMBIT/ÁMBITO	ZONA		
ATPMS A1			
Província/Provincia	Alacant/Alicante	Castelló/Castellón	València/Valencia
Municipi/Municipio	-	-	València
ATPMS A2			
Província/Provincia	Alacant/Alicante	Castelló/Castellón	València/Valencia
Municipi/Municipio	Alacant/Alicante	Castelló de la Plana/Castellón de la Plana	-
ATPMS B			
Província/Provincia	Alacant/Alicante	Castelló/Castellón	València/Valencia
Municipi/Municipio	Benidorm El Campello Elx/Elche Mutxamel Sant Joan d'Alacant Sant Vicent del Raspeig/San Vicente del Raspeig	Benicassim/Benicassim Borriana/Burriana Vila-real	Alboraya Quart de Poblet Xirivella Gandia Manises Mislata Paterna Picanya Sagunt/Sagunto Sedavi Torrent Xirivella

ATPMS C1			
Província/Provincia	Alacant/Alicante	Castelló/Castellón	València/Valencia
Municipi/Municipio	Alcoi/Alcoy Altea Aspe Calp Crevillent Denia Elda Guardamar Segura Xabia/Jávea Monforte del Cid Novelda Orihucla Petrer Santa Pola Torreveija La Vila Joiosa/Villajoyosa Villena	Almazora Almassora Benicarlo Borriol Nules Onda La Vall d'Uixó Vinaros Les Alqueries/Alquerias del Niño Perdido	Alaquàs Albal Alcasser Alzira Aldaia Alfafar Algemesi Almassera Benetusser Beniparrell Burjassot Catarroja Cullera Foios Godella Xativa Lliria Llocnou de la Corona Meliana Moncada Oliva Ontinyent Paiporta Picassent El Puig de Santa Maria Puçol Requena Rocafort Silla Sueca Tavernes Blanques Utiel Xàtiva
ATPMS C2			
Província/Provincia	Alacant/Alicante	Castelló/Castellón	València/Valencia
Municipi/Municipio	-	-	-

**Segona. Règim transitori dels contractes de compravenda pendents d'atorgament d'escriptura pública**

A tots els contractes de compravenda amb preu ajornat i en els subsistents, relatius a habitatges del patrimoni públic de la Generalitat d'accés diferit a la propietat amortitzats i pendents d'atorgament de l'escriptura pública en la data d'entrada en vigor d'aquest decret, els serà aplicable el que disposa aquest en relació amb l'atorgament d'escriptures públiques.

**Tercera. Contractes d'arrendament o cessió d'ús vigents a l'entrada en vigor d'aquest reglament.**

A partir de l'entrada en vigor d'aquest decret en els contractes d'arrendament vigents d'habitatges del patrimoni de la Generalitat, s'entendrà adjudicatària la unitat de convivència resident en l'habitatge a l'efecte de tramitació de canvis de titularitat del capítol 5 del títol sisè d'aquest reglament. L'acreditació de la residència haurà de fer-se mitjançant un certificat d'empadronament col·lectiu en l'habitatge durant almenys els dos anys anteriors a la sol·licitud del canvi de titular.

**Quarta. Valoració de la renda dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat**

El mètode de valoració establert per al càlcul de la renda dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat serà aplicable al cap de sis mesos de l'entrada en vigor d'aquest reglament.

**Segunda. Régimen transitorio de los contratos de compraventa pendientes de otorgamiento de escritura pública.**

A todos los contratos de compraventa con precio aplazado y en los subsistentes, relativos a viviendas del patrimonio público de la Generalitat de acceso diferido a la propiedad amortizados y pendientes de otorgamiento de la escritura pública a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto les será de aplicación lo dispuesto en el mismo en relación con el otorgamiento de escrituras públicas.

**Tercera. Contratos de arrendamiento o cesión de uso vigentes a la entrada en vigor de este Reglamento.**

A partir de la entrada en vigor de este decreto en los contratos de arrendamiento o cesión de uso vigentes de viviendas del patrimonio de la Generalitat, se entenderá adjudicataria la unidad de convivencia residente en la vivienda a los efectos de tramitación de cambios de titularidad del capítulo 5 del Título Sexto del presente Reglamento. La acreditación de la residencia deberá realizarse mediante certificado de empadronamiento colectivo en la vivienda durante al menos los 2 años anteriores a la solicitud del cambio de titular.

**Cuarta. Valoración de la renta de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.**

El método de valoración establecido para el cálculo de la renta de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat se aplicará a los seis meses de la entrada en vigor de este Reglamento.



*Cinquena. Règim transitori de l'aplicació dels valors de referència d'habitatge lliure d'obra nova per municipi.*

Els preus mitjans de mercat de l'habitatge lliure d'obra nova, als quals es fa referència en l'article 18, es publicaran al cap de sis mesos de l'entrada en vigor d'aquest reglament.

Fins a la publicació d'aquests preus, el preu màxim de venda d'habitatge de protecció pública de promoció privada no podrà excedir 2.200 €/m<sup>2</sup> de superfície útil.

*Sisena. Règim transitori específic de les promocions mixtes*

1. Podran atorgar-se qualificacions d'expedients de construcció d'habitatges de protecció pública, en què es destine un percentatge de la superfície útil de l'immoble a habitatge que es promoga en règim lliure a conseqüència de la vinculació establida en el Pla general de l'ordenació urbana vigent a l'entrada en vigor d'aquest decret.

2. El projecte serà únic i identificarà indubtablement tant els habitatges que es promoguen en règim lliure com en règim de protecció pública. Aquesta identificació, així mateix, haurà de recollir-se en l'escriptura de declaració d'obra nova perquè conste en el Registre de la Propietat.

3. En cap cas es permetrà la unió entre habitatges lliures i de protecció pública, tant verticalment com horitzontalment. Aquesta prohibició haurà de constar en l'escriptura de declaració d'obra nova i constitució del règim de propietat horitzontal, en els estatuts, perquè conste en el Registre de la Propietat.

4. Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge comprovaran el compliment de la normativa d'habitabilitat, disseny i qualitat, la coherència de la proposta, i qualsevol altra que siga aplicable, en la totalitat del projecte bàsic, així com l'adequació de l'obra finalitzada al projecte aprovat, el qual haurà de complir la normativa aplicable en matèria d'habitabilitat, disseny i qualitat.

5. En tot cas, els habitatges de protecció pública promoguts a l'empara d'aquesta disposició transitoria es consideraran permanentment qualificats com a tal, en la línia del règim de qualificació permanent dels habitatges de protecció pública desenvolupat en aquest decret.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

*Única. Derogació normativa*

1. Es deroga el Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge, i les modificacions derivades d'aquest.

2. Es deroga el Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatges de protecció pública, i les modificacions derivades d'aquest.

3. Queden derogades les disposicions de rang igual o inferior que s'oposen al que disposa aquest decret.

DISPOSICIÓ FINAL

*Única. Entrada en vigor*

Aquest decret entrarà en vigor el mes següent de publicar-se en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

València, 12 de maig de 2023

El president de la Generalitat  
XIMO PUIG I FERRER

El vicepresident segon i  
conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica,  
HÉCTOR ILLUECA BALLESTER

*Quinta. Régimen transitorio de la aplicación de los valores de referencia de vivienda libre de obra nueva por municipio.*

Los precios medios de mercado de la vivienda libre de obra nueva, a los que se hace referencia en el artículo 18, se publicarán a los 6 meses de la entrada en vigor del presente reglamento.

Hasta la publicación de dichos precios, el precio máximo de venta de vivienda de protección pública de promoción privada no podrá exceder de 2.200 €/m<sup>2</sup> de superficie útil.

*Sexta. Régimen transitorio específico de las promociones mixtas*

1. Podrán otorgarse calificaciones de expedientes de construcción de viviendas de protección pública, en las que se destine un porcentaje de la superficie útil del inmueble a vivienda que se promueva en régimen libre como consecuencia de la vinculación establecida en el Plan General del Ordenación Urbana vigente a la entrada en vigor del presente decreto.

2. El proyecto será único e identificará indubitablemente tanto las viviendas que se promuevan en régimen libre como en régimen de protección pública. Esta identificación deberá, así mismo, recogerse en la escritura de declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad.

3. En ningún caso se permitirá la unión entre viviendas libres y de protección pública, tanto vertical como horizontalmente. Esta prohibición deberá constar en la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal, en los Estatutos, para su constancia en el Registro de la Propiedad.

4. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda comprobarán el cumplimiento de la normativa de habitabilidad, diseño y calidad, la coherencia de la propuesta, y cualquier otra que fuera aplicable, en la totalidad del proyecto básico así como la adecuación de la obra finalizada al proyecto aprobado, el cual deberá cumplir la normativa aplicable en materia de habitabilidad, diseño y calidad.

5. En todo caso, las viviendas de protección pública promovidas al amparo la presente Disposición Transitoria se considerarán permanentemente calificadas como tal, en la línea del régimen de calificación permanente de las viviendas de protección pública desarrollado en este decreto.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

*Única. Derogación normativa.*

1. Se deroga el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, y las modificaciones derivadas del mismo.

2. Se deroga el Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública y las modificaciones derivadas del mismo.

3. Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en este decreto.

DISPOSICIÓN FINAL

*Única. Entrada en vigor*

El presente decreto entrará en vigor al mes siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

València, 12 de mayo de 2023

El president de la Generalitat  
XIMO PUIG I FERRER

El vicepresidente segundo del Consell y  
conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática  
HÉCTOR ILLUECA BALLESTER