DIARI OFICIAL
DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Legislación consolidada

Última revisión 30.06.2008

DECRETO 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.

(DOCV núm. 5517 de 22.05.2007) Ref. 6491/2007

La Generalitat, dando un nuevo impulso a la política de vivienda como uno de los ejes principales de su política social y culminando su proceso de innovación legislativa en una materia tan sensible a los ciudadanos como es la vivienda, desarrolla este Reglamento como un instrumento de eficacia legislativa, con los siguientes fines: dotar de un marco estable a la normativa de vivienda en la Comunitat Valenciana; mejorar las garantías jurídicas a los ciudadanos; crear nuevos procedimientos de transparencia para el acceso a la vivienda y proporcionar a los Ayuntamientos una herramienta de especial importancia, como son los Estudios de Necesidad y Demanda de Vivienda, para el fomento e implantación de las viviendas de protección pública en los municipios de la Comunitat Valenciana.

Por tanto, el presente reglamento desarrolla, en parte, la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, en sus aspectos generales, dejando la rehabilitación para otro Reglamento específico, dada la importancia y magnitud de dicha materia.

Y se enmarca, no solo en el espíritu del artículo 47 de la Constitución Española, que recoge el derecho de todos los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, sino que, como novedad, se entronca y encuentra su última razón de ser en el artículo 16 del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, que establece que la Generalitat garantizará el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos y, asimismo, alude a la necesaria regulación de ayudas para promover este derecho, especialmente a favor de los jóvenes, personas mayores, con discapacidad, mujeres víctimas de violencia de género, y, en definitiva, a colectivos socialmente desfavorecidos para que estén justificadas las ayudas.

Por tanto, se trata de una nueva disposición legal, puesta en marcha por la Generalitat con el fin de impulsar este nuevo derecho social, de los llamados de última generación, para favorecer el acceso a la vivienda de nuestros ciudadanos, y que coloca a la Comunitat Valenciana como referente en la materia.

En conclusión, el presente reglamento responde a los siguientes objetivos:

1. Desarrollar la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana

La Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, tiene como ámbito de aplicación el régimen de transmisión, uso y aprovechamiento, y las actuaciones con protección pública en materia de vivienda, que se plasman en un conjunto de preceptos, muchos de los cuales se remiten a un posterior desarrollo reglamentario, sin el cual no serían efectivas.

A tenor de ello, la disposición final primera de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, autoriza al Consell para dictar cuantas disposiciones de aplicación de la citada Ley fueran necesarias.

2. Refundir en un texto único la normativa autonómica dispersa

Asimismo, la normativa en materia de vivienda es numerosa y muy dispersa. Hasta el momento actual, con carácter supletorio y hasta que se produjese el desarrollo reglamentario de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana aún

era aplicable el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, del Ministerio de la Vivienda, y el Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial. Esta normativa estatal, ya obsoleta en algunos aspectos, se ha complementado por diversas disposiciones autonómicas, fundamentalmente, los Decretos reguladores de los Planes de Vivienda, que, además de recoger el sistema de financiación específica para los Planes de Vivienda y Suelo, regulaba numerosos aspectos relativos al régimen legal de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.

Es, por tanto, necesario refundir la múltiple normativa autonómica existente en un texto único y sustituir, de acuerdo con la competencia exclusiva en materia de vivienda, la normativa estatal por una normativa propia que, además, actualice aquellas disposiciones que ya no se ajustan a las circunstancias sociales y económicas del momento.

3. Dotar de un marco estable a la normativa de vivienda

Además de la conveniencia de un Texto Refundido que regule las actuaciones en materia de vivienda, el presente reglamento tiene como objetivo proporcionar un marco estable para todas aquellas cuestiones sustantivas y procedimentales que, cada cuatro años, se incorporan mediante disposiciones adicionales a los Planes de Vivienda y Suelo. De esta forma, dichos Planes sólo deberán contemplar las medidas concretas para facilitar el acceso a la vivienda de los ciudadanos, así como alguna corrección necesaria para la efectividad de tales medidas.

4. Flexibilidad en relación con los Planes de Vivienda y Suelo

En este sentido, el Reglamento se plantea de forma flexible, actuando siempre como supletorio en defecto de norma concreta aplicable, pero dejando abierta la posible introducción de modificaciones que exigiría la eficaz aplicación de los Planes de Vivienda.

5. Mejora en las garantías jurídicas para los ciudadanos y mayor transparencia en la selección de personas para su posterior acceso a una vivienda de protección pública

Con este objeto, por un lado, establece criterios claros con respecto a la información, tramitación, aspectos contractuales que, en definitiva, supone la creación de un marco de mayor transparencia, tanto para el sector promotor como para los ciudadanos, y, por otro, dentro de este marco, establece el procedimiento de selección de personas para su posterior acceso a una vivienda de protección pública mediante sorteo.

6. Desarrollo del contenido de los estudios de necesidad y demanda de vivienda

Objetivo que responde a las previsiones establecidas en este sentido por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), donde se establece la exigencia de disponer de los estudios de demanda y necesidad de vivienda protegida para la aprobación de documentos de planeamiento urbanístico y acreditar, en su caso, la situación de la demanda de este tipo de vivienda en el municipio respecto a la gestión de los patrimonios municipales de suelo.

El presente reglamento se estructura en seis títulos, nueve disposiciones adicionales, seis transitorias, una derogatoria y tres finales.

El título preliminar, Principios generales de protección a la vivienda, está constituido por cuatro capítulos.

El capítulo I regula el régimen y ámbito de protección de las viviendas de protección pública, siendo especialmente reseñable la figura del Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública. En los capítulos II y III se establecen las disposiciones generales aplicables a los Planes de Vivienda y Suelo y a su financiación específica, incidiendo especialmente en el primer acceso, y con menciones a las familias numerosas y a los jóvenes. Se regulan, asimismo, las condiciones de acceso a la financiación específica, superficies máximas de las viviendas con protección pública, sistema de cómputo de los ingresos familiares, precios máximos de venta y renta, prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer y descalificación. El último capítulo del título preliminar, capítulo IV, regula el Consejo Asesor de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, como órgano colegiado en el que participan representantes de intereses sociales relacionados con el sector, que tiene como finalidad asesorar a la Generalitat en materia de vivienda y suelo, en el ámbito de sus atribuciones.

El título I, Viviendas de Protección Pública de nueva construcción, se compone de siete capítulos:

El capítulo I regula los principios y características de este tipo de viviendas: establece su concepto; duración del período de protección, que será, con carácter general, de treinta años; ámbito de protección, ya que ésta no se extiende sólo a la vivienda en sentido estricto, sino a otros elementos como garajes o trasteros; diferencia las de promoción privada y las de promoción pública; recoge, con el objeto de clarificar conceptos, diversas definiciones; limita el valor

de los terrenos sobre los que se van a construir las viviendas y, por último, prevé unas normas de diseño, habitabilidad, calidad y sostenibilidad.

El capítulo II, Régimen legal, contempla, ya con carácter singularizado para esta modalidad de viviendas, los requisitos de acceso y su régimen de uso; la entrega y ocupación, placas identificativas de la protección pública, que deben constar en la fachada, mantenimiento y conservación, sobreprecio, publicidad, percepción de cantidades a cuenta, cláusulas de inserción obligatoria en los contratos y escrituras, y actuaciones previas en el procedimiento sancionador.

Los capítulos III, IV y V recogen todas las disposiciones relativas al otorgamiento de la calificación provisional, ejecución de las obras y calificación definitiva, con especial mención a las viviendas destinadas a personas con discapacidad, y, en el capítulo VI, a los supuestos especiales de calificación, como cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios, promociones por fases, promociones mixtas, alojamientos de emergencia o viviendas de distribución interior libre.

El capítulo VII contempla, de forma pormenorizada, el procedimiento para el acceso a la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo. Dentro de este capítulo, el artículo 95 prevé la posibilidad de realizar la selección de personas para su posterior acceso a una vivienda con régimen de protección pública mediante sorteo. Este procedimiento, que es facultativo para los promotores con carácter general, se convierte en obligatorio cuando se trata de promociones de protección oficial de régimen especial, estableciendo también, en este supuesto, una baremación posterior.

En dicho capítulo, además del acceso a la vivienda en propiedad y su financiación específica, se regula, asimismo, el acceso mediante arrendamiento, con especial acento en el programa de alquiler-joven, actuaciones especiales para arrendamiento de universitarios u otros colectivos sociales y programas de integración social y de mediación social.

El título II, Régimen de adquisición protegida, se estructura en dos capítulos claramente delimitados:

– El capítulo I, Adquisición protegida de vivienda usada, define esta actuación protegida y establece su ámbito, financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo que le corresponde, procedimiento de acceso a dicha financiación.

– El capítulo II regula las viviendas de protección pública autonómica, que pueden adoptar las siguientes modalidades: existentes o usadas, de nueva construcción para venta, de autopromoción para uso propio, y en arrendamiento con opción de compra. El capítulo se distribuye en tres secciones. La primera de ellas contempla las disposiciones generales aplicables a este tipo de viviendas. La segunda establece su régimen legal, siendo destacable la regulación del procedimiento de declaración de protección pública, así como el de arrendamiento con opción de compra.

La sección 3ª establece el procedimiento para la concesión de ayudas para la adquisición de las viviendas de protección pública autonómica.

El título III, Promoción pública de viviendas, que refunde, actualiza e innova la dispersa normativa existente en esta materia, está constituido por ocho capítulos.

El capítulo I contempla la promoción y adquisición de viviendas de promoción pública; el capítulo II establece el sistema de fijación de precios de renta y venta; el capítulo III regula la cesión y procedimiento de adjudicación de viviendas; el capítulo IV, relativo a la contratación y otorgamiento de escrituras, complementa el anterior; los capítulos V y VI recogen las disposiciones reguladoras de la administración y gestión del patrimonio de viviendas de promoción pública de la Generalitat, así como su reparación y mantenimiento. El capítulo VII establece las medidas de normalización y procedimiento de recuperación de titularidad de los inmuebles de promoción pública.

Finalmente, el capítulo VIII está referido a los otros inmuebles incluidos en edificios de promoción pública, como locales comerciales, garajes, trasteros y otras edificaciones complementarias.

El título IV, Régimen protegido del suelo, está estructurado en dos capítulos:

– El capítulo I, bajo el epígrafe La promoción de suelo urbanizado, regula la adquisición y preparación de suelo, las modalidades de actuación, la adquisición de suelo con destino a viviendas de protección pública y las obras de urbanización.

– Por su parte, el capítulo II se refiere a los Planes de Vivienda y Suelo y contempla la urbanización protegida de éste último.

El título V, Medidas para la coordinación y la colaboración institucional en materia de vivienda, y atención al ciudadano, está compuesto de tres capítulos:

– El capítulo I, Coordinación y colaboración institucional, regula el Observatorio Valenciano de Vivienda y el Instituto Valenciano de Vivienda, SA.

– El capítulo II regula la Red Valenciana de Infovivienda Solidaria, adscrita a la conselleria competente en materia de vivienda, como servicio integral de información, mediación social y asesoramiento en materia de vivienda, para facilitar el acceso a una vivienda digna a los ciudadanos de la Comunitat Valenciana, impulsando así nuevos cauces de información, de transparencia y defensa de los derechos de los ciudadanos, a la vez que se establece sinergia positiva entre la administración y las entidades sociales.

– El capítulo III establece medidas de atención al ciudadano: utilización de la telemática para facilitar los trámites administrativos a los ciudadanos, aplicación de medidas de calidad y la constitución de un Plan de Inspección para evitar el fraude en materia de viviendas de protección pública.

El título VI, Previsión de las viviendas sujetas a régimen de protección pública en los Planes y programas. Estudios de necesidad y demanda, regula dichos estudios, estableciendo su obligatoriedad, sistema territorial de indicadores y criterios para la redacción de los estudios, con especial incidencia en el supuesto de municipios menores de 5.000 habitantes.

Por todo ello, a propuesta del conseller de Territorio y Vivienda, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 18 de mayo de 2007,

DECRETO

TÍTULO PRELIMINAR. Principios generales de protección a la vivienda

CAPÍTULO I. Régimen y ámbito de protección

Artículo 1. Ámbito

. El presente reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, en lo que se refiere a las siguientes actuaciones protegidas:

a) La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio o arrendamiento con opción de compra de viviendas de nueva construcción sujetas al régimen de protección publica, así como la adquisición de dichas viviendas.

b) La adquisición protegida de otras viviendas usadas, libres o sujetas a regímenes de protección pública, cuando se trate de una segunda o posterior transmisión, o de viviendas libres, de nueva construcción o resultantes de actuaciones de rehabilitación, ya sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro.

c) Alojamientos de interés social, destinados a arrendamiento u otras formas de explotación justificada por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva.

d) Las viviendas de promoción pública, en cualquiera de las modalidades recogidas en el título IV, capítulo III de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

e) La promoción, reserva y financiación de suelo urbanizado destinado a actuaciones protegidas en materia de vivienda.

f) Otras actuaciones protegidas definidas por los Planes de Vivienda y Suelo, y por medidas singulares de fomento.

2. La rehabilitación de edificios y viviendas y la rehabilitación urbana serán objeto de un Reglamento específico.

3. Las medidas de fomento y de prestación directa de la vivienda y suelo se ajustarán a los preceptos contenidos en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, a los de este Reglamento y disposiciones complementarias, y a los de los Planes de Vivienda y Suelo que se establezcan.

Artículo 2. Acceso a la financiación de las actuaciones protegidas

La calificación o declaración de actuación protegida de viviendas de protección pública, tanto sujetas a Planes estatales como de la Generalitat, así como el visado del contrato en el supuesto de adquisición protegida de viviendas usadas y los reconocimientos administrativos oportunos, posibilitarán el derecho a la financiación específica de los Planes de Vivienda o medidas singulares, establecida por la normativa vigente, dentro de los objetivos fijados en los

Convenios sobre actuaciones de vivienda y suelo que se formalicen entre las Administraciones Públicas competentes y, en su caso, con las entidades de crédito públicas y privadas.

Las calificaciones y visados contendrán los datos que, como mínimo, se determinan en este Reglamento y harán referencia expresa a la identificación del tipo de expediente y su beneficiario.

Los órganos administrativos competentes para la tramitación de los procedimientos verificarán la concordancia de datos técnicos, jurídicos y administrativos.

Artículo 3. Inscripción en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública

1. Deberán inscribirse en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública, al que se refiere el artículo 204 de este Reglamento, las viviendas indicadas en el mismo.

Cuando se trate de la promoción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección pública, tanto las destinadas a venta como a arrendamiento, y especialmente aquellas que se lleven a cabo en suelo reservado a viviendas con algún tipo de protección, dicha inscripción tiene carácter obligatorio y será previa, tanto para la solicitud de calificación provisional como para la declaración de protección pública de las viviendas acogidas a Planes propios de la Generalitat. La inscripción en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública se efectuará teniendo en cuenta lo dispuesto en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 siguientes.

2. Para proceder a la inscripción en el citado Registro se atenderá, preferentemente, a los siguientes criterios:

a) Disponibilidad cuantitativa y financiera de la actuación solicitada, de acuerdo con los objetivos establecidos.

b) Necesidad de vivienda en la localidad objeto de la solicitud.

c) Tipología de promoción y régimen de las viviendas objeto de la solicitud.

d) Características de los destinatarios de la promoción a los efectos de su pertenencia a un colectivo de protección preferente.

e) Emplazamiento en zonas de residencia habitual y permanente.

f) En el caso de proponer su emplazamiento en zonas mayoritarias de segunda residencia, a efectos de determinar la concurrencia o interés social de la misma se deberá justificar la existencia de equipamientos sociales, educativos y sanitarios, y zonas verdes próximas a la actuación objeto de la solicitud.

g) Mejoras, en cuanto a la calidad e innovación residencial, sostenibilidad, eficiencia energética y nuevas tecnologías, que proponga la actuación objeto de la solicitud.

h) Cualesquiera otros criterios de interés social, desarrollo sostenible y medioambiental, que considere la Dirección General competente en materia de vivienda.

3. Los promotores presentarán la solicitud de inscripción en el Registro de Viviendas con Protección Pública, en modelo normalizado, en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, debiéndose aportar:

a) Documentación acreditativa de la identificación del promotor: fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad (DNI) y del Número de Identificación Fiscal (NIF), en el supuesto de personas físicas, y la escritura acreditativa de la constitución de la sociedad, inscrita en el Registro Mercantil, así como el Código de Identificación Fiscal (CIF), en el caso de personas jurídicas.

b) Plano de emplazamiento.

c) Ficha urbanística expedida por el Ayuntamiento correspondiente, que señale la calificación y clasificación del suelo y su aptitud urbanística para la edificación proyectada. Cuando se trate de áreas en fase de desarrollo, se aportará certificación municipal que señale que el emplazamiento es susceptible de obtención de la licencia municipal de edificación.

En todo caso, la documentación municipal aportada acreditará si la parcela está incluida, o no, en una reserva de suelo obligatoria para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública conforme al planeamiento urbanístico.

4. La solicitud de inscripción en el Registro, de acuerdo con el informe técnico correspondiente, se resolverá por los servicios territoriales de la Dirección General competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de dos meses.

a) En el caso de que el informe técnico sea favorable, el Jefe del Servicio Territorial competente en materia de vivienda dictará y notificará la correspondiente resolución de inscripción en el Registro. Y a partir de la fecha de dicha notificación, se dispondrá de tres meses para solicitar la calificación provisional o declaración de protección pública de viviendas de nueva construcción. Vencido el mismo, se deberá solicitar nuevamente la inscripción en el Registro para

poder optar a la solicitud de calificación provisional o a la declaración de protección pública en el caso de viviendas de acceso concertado.

b) En el caso de que el informe sea desfavorable, resolverá denegando la inscripción en el Registro, y no será posible continuar la tramitación administrativa a los efectos tanto de la solicitud de calificación provisional como de la de declaración de protección pública. Contra dicha resolución se podrán interponer los recursos correspondientes

No obstante, se podrá de nuevo solicitar la inscripción en el Registro de la misma actuación si han variado las circunstancias que posibiliten su adecuación a los criterios establecidos en el apartado 2 de este artículo.

5. En todos los casos, los futuros compradores o inquilinos de las actuaciones objeto de inscripción en el Registro deberán cumplir las condiciones establecidas en el presente reglamento y, en general, la normativa vigente en materia de vivienda.

6. Cuando la actuación protegida se ubique en una localidad o emplazamiento en los que el destino habitual de las viviendas allí situadas sea el de segunda residencia, se deberán acreditar, además de los requisitos generales, determinadas condiciones personales de los compradores que justifiquen la concurrencia de interés social, por lo que deberán aportar la siguiente documentación:

a) Certificación acreditativa de que el solicitante o solicitantes trabajan en la localidad donde se sitúa la vivienda o, en su caso, estar inscrito en la oficina de empleo de ese municipio.

b) En el supuesto de trabajadores autónomos, acreditación del domicilio fiscal o certificado de la Agencia Tributaria.

c) En el supuesto de que los solicitantes tuvieran hijos a su cargo, justificación de que están escolarizados en esa localidad.

d) Documentación acreditativa de no tener vivienda en ninguna otra localidad. Podrá acreditarse mediante nota negativa expedida por el Fichero Localizador de Titularidades Inscritas (FLOTI) del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Inmuebles.

e) Certificado de vida laboral en la Seguridad Social o, en su caso, estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

f) La pertenencia de la familia al centro de salud de la zona.

7. Los propietarios de viviendas ya construidas podrán solicitar su inscripción en el Registro, conforme determina el artículo 204 de este Reglamento y normativa de desarrollo. En todo caso, la solicitud se efectuará en modelo normalizado, y se aportará copia compulsada del DNI y NIF, la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad de la vivienda o certificación expedida por el registrador de la propiedad, del inmueble, y el recibo de estar al corriente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Artículo 4. Órganos competentes para la tramitación

Corresponde a los servicios territoriales competentes en materia de vivienda la tramitación y resolución de los procedimientos referentes a actuaciones protegidas a que se refiere el artículo 1, y los correspondientes procedimientos de calificación y declaración, excepto las actuaciones atribuidas por este Reglamento al director general competente en materia de vivienda.

Las solicitudes de visado o financiación específica de los Planes de Vivienda contempladas en el presente reglamento se presentarán, preferentemente, en el registro del órgano administrativo al que se dirijan, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La competencia para resolver los procedimientos sancionadores corresponde al Jefe del Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

Las Resoluciones de los servicios territoriales serán susceptibles de recurso de alzada ante el director general competente en materia de vivienda.

Artículo 5. Medidas de fomento y prestación directa

1. Las medidas de fomento podrán adoptar cualquiera de las siguientes modalidades:

a) Financiación específica de los Planes de Vivienda, integrada por préstamos específicos y ayudas económicas directas conforme a este Reglamento y a lo dispuesto en los Planes de Vivienda y Suelo y en las medidas singulares que se establezcan.

b) Exenciones y bonificaciones tributarias dispuestas por las Administraciones competentes.

c) Criterios de preferencia para el acceso a la financiación específica de los Planes de Vivienda.

d) Actuaciones computables en adjudicaciones o aprobaciones administrativas.

e) Distintivos y reconocimientos.

f) El microcrédito joven destinado a cubrir los gastos previos necesarios para el acceso a la primera vivienda: notaría, registro, impuestos, valoraciones y altas de las compañías suministradoras, en los términos establecidos por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación.

g) Medidas de fomento para incrementar la sostenibilidad en los edificios de vivienda, en los términos establecidos por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación.

h) Medidas de fomento para la intermediación social en materia de vivienda.

i) Cualquier otra modalidad apropiada para el fomento de las actuaciones protegibles y para el acceso a la vivienda.

2. Las actuaciones de prestación directa revestirán cualquiera de las siguientes formas:

a) La promoción pública de viviendas en cualquiera de las modalidades contenidas en la legislación valenciana de la vivienda.

b) Promociones y reservas de suelo público conforme a la legislación de aplicación.

c) Programas de reparaciones ordinarias y extraordinarias del parque de viviendas públicas valencianas.

d) Programas de normalización, incluidas las operaciones de realojo o expropiación y desahucio administrativo, como medidas de administración del patrimonio público valenciano de viviendas.

e) Actuaciones de emergencia.

3. En todo caso, para proceder a la resolución concediendo subvenciones, deberá acreditarse en el momento de su solicitud estar al corriente de las obligaciones tributarias y ante la Seguridad Social.

CAPÍTULO II. Los planes de vivienda y suelo

Artículo 6. Planes propios

Los Planes propios de Vivienda y Suelo de la Generalitat serán aprobados por Decreto del Consell, a propuesta de la conselleria competente en materia de vivienda, y contendrán necesariamente:

a) El periodo temporal de vigencia y su correspondiente estudio de necesidad y demanda de vivienda en la Comunitat Valenciana para dicho periodo.

b) Las actuaciones protegidas.

c) Las medidas de fomento y las fórmulas de financiación.

d) La instrumentación financiera.

e) Los objetivos para cada una de las actuaciones.

f) La cobertura presupuestaria.

g) Podrán incorporar actuaciones de promoción pública, alojamientos de interés social, así como medidas de apoyo destinadas a colectivos específicos, y desarrollo de redes de intermediación social en materia de vivienda.

h) Las medidas de acceso a la vivienda que se consideren adecuadas.

Además de las medidas propias, podrán incorporar las establecidas por Planes de otras Administraciones cuya ejecución corresponda a la Comunitat Valenciana, siempre que se haya formalizado la instrumentación financiera correspondiente.

Artículo 7. Planes complementarios

Los Planes complementarios estarán integrados por la normativa autonómica de desarrollo y de tramitación administrativa de los Planes Estatales de Vivienda y Suelo, y podrán incorporar actuaciones y medidas de fomento propias de la Generalitat. Su regulación se llevara a cabo mediante Decreto del Consell.

Artículo 8. Medidas singulares

La Generalitat podrá establecer medidas singulares para facilitar el acceso a la vivienda, independientes o complementarias de los Planes Estatales o Autonómicos de Vivienda y Suelo. Consistirán en medidas de fomento, fórmulas peculiares de financiación, actuaciones de prestación directa, o cualesquiera otras medidas administrativas, establecidas con el objeto de aportar soluciones a problemas específicos en materia de vivienda y suelo, regular situaciones singulares, o afrontar situaciones de emergencia.

CAPÍTULO III. La financiación específica de los planes de vivienda o medidas singulares

Artículo 9. Concepto

Se considera financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo, o medidas singulares, sin perjuicio de la denominación que adopten, el conjunto de medidas establecidas o convenidas por las Administraciones competentes que contribuyan con apoyo económico a la promoción y adquisición, uso o disfrute de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.

En este Reglamento, la referencia a financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo, se extiende, también, a la financiación específica que puedan establecer asimismo medidas singulares de financiación o de protección en materia de vivienda.

Artículo 10. Modalidades

La financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo podrá adoptar las siguientes modalidades:

1. Préstamos específicos concedidos por entidades de crédito públicas y privadas, cuando se hayan formalizado los correspondientes Convenios con las Administraciones competentes en materia de vivienda.

2. Ayudas económicas directas, que podrán ser:

a) Subsidiación de los préstamos específicos, tanto del tipo de interés como de la cuota de amortización.

b) Subvenciones personalizadas, que habrán de tener en cuenta las características subjetivas de sus destinatarios.

c) Subvenciones objetivas, que tengan por finalidad alcanzar un fin determinado de actuación en materia de vivienda y suelo.

d) Cualquier otro tipo de ayuda económica establecida para facilitar el acceso a la vivienda, bien sea para el pago de la entrada, para satisfacer gastos necesarios para el acceso, o que contribuyan a reforzar económicamente a los adquirentes o usuarios para el disfrute de vivienda, o a posibilitar una oferta adecuada, o para cubrir los gastos necesarios de los seguros de caución o multirriesgo en las viviendas destinadas a arrendamiento.

Artículo 11. Condiciones generales de acceso a la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo

Para acceder a la financiación específica será preciso cumplir, sin perjuicio de las establecidas por los Planes Estatales o Autonómicos de Vivienda y Suelo, las siguientes condiciones generales:

a) Que las actuaciones para las que se solicita financiación específica hayan sido calificadas o reconocidas como protegidas por la Generalitat, conforme a las disposiciones de este Reglamento.

b) Que las viviendas objeto de las correspondientes actuaciones se destinen a residencia habitual y permanente de sus destinatarios, y sean ocupadas dentro de los plazos establecidos en la normativa vigente y, en todo caso, y con carácter supletorio, en los tres meses siguientes a su entrega, salvo prórroga justificada por razones de tipo laboral o familiar, que deberá ser autorizada por los servicios territoriales competentes en materia de vivienda.

c) Que los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales, para uso propio, no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública; ni lo sean sobre una vivienda libre cuando el valor de dicha vivienda libre exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o del 60 por 100, en el caso de familias numerosas u otras circunstancias establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación.

Las valoraciones se efectuaran de acuerdo con lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

d) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, de las viviendas, tengan ingresos familiares, que no excedan de los límites establecidos por los Planes o medidas de financiación. Preferentemente, los límites de ingresos familiares se establecerán de acuerdo con un determinado número de veces (o multiplicador) el salario mínimo interprofesional o en relación con el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

e) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, cumplan los límites mínimos de ingresos familiares u otras condiciones sobre la naturaleza u origen de los mismos que en los Planes Estatales o Autonómicos de Vivienda y Suelo se establezcan, o de los que, con carácter supletorio, se establecen en este Reglamento.

f) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, no hayan obtenido previamente cualquier financiación específica, al amparo de Planes Estatales o Autonómicos de Vivienda y Suelo, durante los 10 años anteriores a la solicitud actual de la misma.

No obstante, podrán acceder a préstamo específico de los Planes de Vivienda y Suelo cuando la financiación previa obtenida se refiera a operaciones de rehabilitación.

No están sujetos al cumplimiento de esta condición los supuestos de familia numerosa que acceda a una nueva vivienda de mayor superficie de la que poseía, ni cuando se trate de adquirir o rehabilitar la vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular. En estos casos, será necesaria la previa cancelación del préstamo específico anteriormente obtenido, y será obligatoria también la devolución de las ayudas económicas directas recibidas, actualizadas con los intereses legales.

g) Que las viviendas no excedan de los precios máximos de venta, adjudicación o renta establecidos.

h) Que las viviendas objeto de las actuaciones no excedan de las superficies máximas establecidas por los Planes Estatales o Autonómicos de Vivienda y Suelo. En su defecto, en el ámbito de los Planes complementarios de los estatales, las viviendas no excederán de 90 metros cuadrados útiles con carácter general, y 120 metros cuadrados útiles cuando se trate de familias numerosas.

En el ámbito de los Planes Autonómicos, las viviendas no excederán de 120 metros cuadrados construidos con elementos comunes con carácter general, y de 145 metros cuadrados construidos con elementos comunes cuando se trate de familias numerosas.

En todo caso, los Planes y la normativa de aplicación podrán modificar o complementar las condiciones generales de acceso a la financiación específica de Planes de Vivienda y Suelo correspondiente.

Artículo 12. Condiciones presupuestarias y anticipo del pago de las ayudas económicas

1. La concesión de la financiación específica de Planes de Vivienda y Suelo, o medidas singulares, a que se refiere el artículo anterior, quedará limitada por el agotamiento de los recursos financieros destinados a la misma.

En este sentido, el número de actuaciones protegidas se adecuará a los objetivos previstos en los Convenios Marco suscritos entre la Generalitat y otras Administraciones sobre actuaciones de vivienda y suelo.

El número de las ayudas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat se ajustará a sus límites y determinaciones, y al cumplimiento de los requisitos presupuestarios exigidos, y se efectuaran con cargo al programa correspondiente de la conselleria competente en materia de vivienda, cuyo titular dictará las órdenes que garanticen el cumplimiento de este extremo.

2. Los beneficiarios de las ayudas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat podrán solicitar el anticipo de las mismas a las entidades de crédito con las que la Generalitat haya suscrito Convenio estableciendo dicho supuesto, conforme al siguiente procedimiento:

a) Cada solicitud irá acompañada de la previa resolución administrativa concediendo las ayudas a que se refiere el apartado anterior.

b) Una vez acreditada por el interesado la citada resolución administrativa, las entidades de crédito podrán tramitar y conceder el anticipo de las ayudas financieras.

c) La Generalitat podrá en todo momento supervisar o inspeccionar las gestiones realizadas por las entidades de crédito, por medio de los correspondientes servicios económicos de la conselleria competente en materia de vivienda.

Artículo 13. Condiciones de primer acceso a la financiación específica de Planes de Vivienda y Suelo

1. Se considerará primer acceso cuando, reunidos los requisitos generales exigidos anteriormente, los ingresos familiares no excedan de los límites establecidos por la normativa de aplicación, y no se tenga o no se hubiera tenido vivienda en propiedad, o que teniéndola, sus titulares no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma o el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no exceda del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

Asimismo, se considerará primer acceso cuando se trate de familias numerosas, con ingresos familiares no superiores a los indicados en el párrafo anterior, que vayan a adquirir una vi-

vienda de mayor superficie útil que la que tienen o hayan tenido previamente en propiedad, siempre que el valor de esta última, libre o protegida, determinado como se indica en el párrafo citado, no exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. En caso de que la vivienda poseída en propiedad estuviera sujeta a algún régimen de protección pública, será precisa la enajenación de la misma, sin devolución de las ayudas percibidas previamente a la adquisición de la nueva vivienda.

2. No podrán obtener los beneficios de primer acceso aquellos titulares de una vivienda cuando la falta de disposición del derecho de uso o disfrute se deba a su cesión en arrendamiento o precario a terceros, salvo que se justifique que se trata de un arrendamiento acogido a la Ley 40/1964, de 11 de junio, de Arrendamientos Urbanos, sujeto a prórroga forzosa.

3. Se asimilan al primer acceso las personas separadas judicialmente, divorciadas o con nulidad matrimonial, aunque anteriormente hubieran sido titulares de otra vivienda, cuando la titularidad, o el uso y disfrute de la misma, haya sido adjudicada a sus hijos menores o al otro cónyuge por resolución judicial o documento fehaciente, sin perjuicio de las limitaciones correspondientes a adquirentes que hubieran obtenido ayudas para la adquisición de vivienda protegida establecidas por los Planes o normativa de financiación aplicable.

En su caso, se tomará en consideración lo dispuesto en la legislación valenciana reguladora de las uniones de hecho.

4. Los Planes o medidas de financiación podrán establecer las condiciones adecuadas de primer acceso, modificando, suprimiendo o complementando las establecidas por este Reglamento.

Artículo 14. Condiciones de acceso a la financiación específica para familias numerosas

1. Las viviendas objeto de la actuación protegida no excederán de las superficies máximas establecidas por la normativa de aplicación.

Con carácter supletorio, las superficies máximas serán las siguientes:

a) Viviendas de protección pública de nueva construcción, calificadas al amparo de Planes estatales o complementarios:

1º. 90 metros cuadrados útiles, con carácter general.

2º. 120 metros cuadrados útiles, cuando se trate de familias numerosas. A este respecto, los promotores podrán incluir, en cada promoción, a efectos de su adquisición por familias numerosas, el porcentaje de viviendas que se determine en la normativa reguladora de cada plan, con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados.

b) Viviendas declaradas de protección pública con arreglo a Planes de la Generalitat:

1º. 120 metros cuadrados construidos, con carácter general.

2º. 145 metros cuadrados construidos, cuando se trate de familias numerosas. A este respecto, los promotores podrán incluir, en cada promoción, a efectos de su adquisición por familias numerosas, el porcentaje de viviendas que se determine en la normativa reguladora de cada Plan, con una superficie construida que no exceda de 145 metros cuadrados.

c) Se considerará primer acceso cuando se trate de familias numerosas en los supuestos indicados en el apartado 1 del artículo anterior.

2. La promoción de viviendas de protección pública de 120 metros cuadrados útiles para familias numerosas, requerirá el cumplimiento de los requisitos de publicidad e información establecidos a continuación, y que se exigirán para el otorgamiento de la calificación definitiva:

a) Se hará constar esta circunstancia en la publicidad de venta de las viviendas.

b) Se comunicará la existencia de este tipo de viviendas a la conselleria de Bienestar Social, para su publicación durante, al menos, tres meses, en el tablón de anuncios de la Dirección Territorial correspondiente.

c) La existencia de viviendas para familia numerosa en las promociones sujetas a algún régimen de protección pública se publicará en la página web de la conselleria competente en materia de vivienda.

3. A las familias numerosas que accedan a viviendas existentes o usadas les serán de aplicación las siguientes disposiciones:

a) Superficie útil.

Cuando se trate de una familia de cinco miembros, la superficie máxima a adquirir será de 120 metros cuadrados útiles. No obstante, si excediera de dicho número, la superficie útil podrá incrementarse en 20 metros cuadrados por cada miembro de más.

b) Superficie computable a efectos de la financiación específica de los Planes de Vivienda en las viviendas usadas, independientemente de la superficie real de la vivienda adquirida, que

se regulará de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, a efectos de financiación cualificada, sólo serán computables 120 metros cuadrados útiles.

c) Cuando se trate de viviendas usadas adquiridas al amparo de Planes Autonómicos: 145 metros cuadrados construidos.

Artículo 15. Unidad familiar

A efectos de este Reglamento, y con carácter supletorio a lo que pueda establecer la normativa de aplicación, la unidad familiar se define por lo establecido al respecto en las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En su caso, se tomará en consideración lo dispuesto en la legislación valenciana reguladora de las uniones de hecho.

Asimismo, cuando concurran los supuestos de hecho correspondientes, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la legislación de medidas de protección integral contra la violencia de género.

Artículo 16. Ingresos familiares

Se entiende por ingresos familiares los correspondientes a la unidad familiar, tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y en el artículo anterior de este Reglamento, sin perjuicio de lo que pueda establecer los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación.

1. Los ingresos determinantes del derecho a la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo vendrán referidos a los ingresos familiares, resultantes de la base imponible de la legislación reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondientes a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar, relativas al periodo impositivo, con plazo de presentación vencido, inmediatamente anterior a la solicitud de financiación cualificada. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la administración tributaria. Si el interesado no hubiese presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa, y la exigencia de las acreditaciones correspondientes.

2. Autorización a la administración.

La solicitud de financiación específica de Planes de Vivienda y Suelo implicará la autorización para que la administración Pública competente pueda solicitar la información de carácter tributario, económico o patrimonial que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, los Centros de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, el Colegio de Notarios y Registradores o con otras Administraciones Públicas. En la medida en que, a través de dicho marco de colaboración, el órgano competente de la administración autonómica pueda disponer de dichas informaciones, no se exigirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por los organismos aludidos, ni la presentación, en original, copia o certificación, de sus declaraciones tributarias.

3. La determinación de los ingresos familiares para acceder a la financiación específica de Planes de Vivienda y Suelo se efectuará en función de la cuantía corregida o ponderada, en número de veces el salario mínimo interprofesional o el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, conforme establezca cada Plan de Vivienda y Suelo o medida singular de financiación, de la base imponible regulada la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente al periodo impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la solicitud de financiación cualificada, presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar.

A estos efectos, se aplicaran los coeficientes de ponderación o correctores establecidos por la normativa de aplicación.

Artículo 17. Ingresos mínimos desproporcionados en relación con el precio de la vivienda

En todas las actuaciones protegidas, tanto por normativa estatal como autonómica, será de aplicación el límite de ingresos mínimos desproporcionados en relación con el precio de la vivienda, conforme a los requisitos y procedimiento que se detallan:

Cuando, a tenor de la documentación aportada por los solicitantes, se observen unos ingresos desproporcionados por su baja e incluso nula cuantía, en relación con el precio de adquisición de la vivienda, se podrá llevar a cabo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 80.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del

Procedimiento Administrativo Común, la apertura de un periodo probatorio para que el interesado justifique la procedencia e importe de los ingresos para la adquisición o rehabilitación de la vivienda.

En la normativa reguladora de cada Plan de Vivienda y Suelo se establecerá el porcentaje del precio total de la vivienda y del garaje o anejos vinculados que debe suponer el nivel de ingresos familiares ponderados para determinar cuando existe desproporción de dichos ingresos.

Cuando se den las citadas situaciones de ingresos desproporcionados, la justificación de los ingresos podrá efectuarse mediante la acreditación de los correspondientes al periodo impositivo siguiente.

En el supuesto de que no resultasen acreditados los ingresos o existieran fundadas dudas acerca de la veracidad de los datos aportados, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda resolverá concediendo el acceso al préstamo específico y denegando las ayudas solicitadas, subsidios y subvenciones.

En los supuestos de adquirentes que tengan reconocida la condición de persona con discapacidad, podrá exceptuarse el requisito de ingresos mínimos desproporcionados en relación con el precio de la vivienda, siempre que se acredite que los ingresos son los de la pensión de invalidez o por otros conceptos específicos.

Artículo 18. Jóvenes

A los efectos de las ayudas contempladas en este Reglamento, se consideran jóvenes las personas que, en el momento de la solicitud de la financiación específica, tengan una edad comprendida entre 18 y 35 años, ambos inclusive, sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa de aplicación.

Asimismo, para obtener dichas ayudas, será necesario que los restantes miembros de la unidad familiar tampoco hayan cumplido los 36 años.

Se asimilan al supuesto de jóvenes los menores de 18 años emancipados legalmente, siempre que sus ingresos se acrediten independientemente de la unidad familiar.

Artículo 19. Adquisiciones pro indiviso de vivienda

1. Para la concesión de las ayudas económicas se exigirá el cumplimiento de los requisitos previstos en este Reglamento por todos los que figuren como adquirentes o adjudicatarios en la escritura pública de compraventa, computándose la renta de todos ellos, con independencia de quién aparezca como adquirente o adjudicatario en el documento privado y en la solicitud de ayudas económicas.

2. En el supuesto de régimen económico matrimonial de separación de bienes, y cuando la adquisición de la vivienda lo sea a título privativo de uno de los cónyuges, se tendrán en cuenta los ingresos de ambos y el resto de requisitos exigibles por la normativa, puesto que son constituyentes de una “misma unidad familiar”.

El mismo criterio será aplicable en el supuesto de parejas de hecho.

Artículo 20. Permuta de solar a cambio de obra

En los supuestos de cesión de solar a cambio de obra, se considerará primera transmisión, a los efectos de la obtención de las ayudas económicas directas, la venta de las viviendas de protección pública así adquiridas, efectuada por el cedente del solar en favor de terceros, siempre que cumplan los plazos y condiciones que establece la normativa reguladora de este tipo de viviendas.

En relación con la acreditación del préstamo específico para Planes de Vivienda y Suelo, los adquirentes, en estos casos, se asimilarán a los que acceden a la vivienda mediante préstamo directo.

La cesión de solar a cambio de obra como modo de adquisición de los terrenos para la promoción de viviendas sujetas a protección pública se regula en el artículo 59 de este Reglamento.

Artículo 21. Precios máximos de venta y renta

1. Los precios máximos de venta y renta serán los establecidos por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, aplicándose con carácter complementario o supletorio las condiciones y los requisitos que en los apartados siguientes de este artículo se detallan.

2. A fin de adecuar los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas, se establecerán, mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda, zonas, a las cuales se adscribirán los municipios de la Comunitat Valenciana, teniendo en cuenta, en especial, la situación del mercado inmobiliario residencial, el tamaño de la población y la situación de la misma en el contexto territorial urbano.

3. Módulo de venta de viviendas de protección pública de nueva construcción y adquisición de viviendas existentes o usadas. Se considera módulo de venta por metro cuadrado de superficie útil, el resultado de multiplicar el precio básico establecido por la normativa de aplicación, y con las actualizaciones del mismo que en su caso correspondan, aplicable en el momento de la calificación provisional de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública o en el de la fecha en que se lleve a cabo la compraventa en los supuestos de adquisición de vivienda usada, por el valor del coeficiente de zona que corresponda

El precio máximo de venta o adjudicación será el resultado de multiplicar el módulo de venta por la superficie útil de la vivienda, y el 60 por 100 de éste por la superficie útil computable en el caso de garaje y trasteros, de acuerdo con las condiciones y limitaciones establecidas por la normativa de aplicación.

El límite establecido para el precio máximo de venta será aplicable como precio máximo de adjudicación, y, en el caso de promociones individuales para uso propio, como valor de la edificación sumado al del suelo.

Consecuentemente, las referencias que en adelante se hacen en este Reglamento respecto al precio de venta deben entenderse, en su caso, referidas al precio de adjudicación o al valor de edificación más el del suelo.

Los precios máximos aplicables podrán incrementarse en los porcentajes establecidos cuando la actuación protegida se encuentre situada en los ámbitos territoriales singularmente determinados por la administración competente, en los términos y condiciones regulados por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicables.

Cuando se trate de viviendas declaradas o adquiridas conforme a Planes Autonómicos o normativa específica, los precios máximos de venta se obtendrán considerando la superficie construida de la vivienda, y del garaje y trastero vinculado en su caso, dentro de los límites superficiales establecidos por los Planes Autonómicos o normativa de financiación, aplicables en el momento de su adquisición.

Para este tipo de viviendas declaradas de protección pública por la Generalitat, la determinación de los precios máximos de venta y renta se efectuará, con carácter supletorio, multiplicando los módulos de venta por la superficie construida de la vivienda, que estará comprendida entre un mínimo de 40 metros cuadrados construidos y un máximo de 120 metros cuadrados construidos, salvo en el caso de familias numerosas, que será de 145 metros cuadrados construidos. Y, en su caso, multiplicando el 60 por 100 del citado módulo de venta por la superficie del garaje y trastero vinculado a la vivienda, cuya superficie construida computable no excederá de 30 metros cuadrados para el garaje y 10 metros cuadrados para el trastero.

4. Precio máximo legal en las segundas o posteriores transmisiones:

a) El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y ulteriores transmisiones, de una vivienda de protección pública, no podrá exceder 2 veces el precio de venta inicial de la vivienda, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice Nacional General del Sistema de índices de Precios al Consumo registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate, entendiendo como precio inicial de la vivienda el vigente en el momento de la calificación definitiva.

b) Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección y se ajustará a lo dispuesto en los Planes de Vivienda correspondientes.

c) No se podrá aplicar la actualización prevista en el apartado a) de este artículo hasta que no hayan transcurrido cinco años desde la fecha de la calificación definitiva, o desde la fecha de la escritura de compra si se trata de vivienda usada.

En estos supuestos, el precio máximo de venta será el vigente en el momento del contrato de venta.

d) El sistema contemplado en los párrafos anteriores será aplicable durante el periodo establecido por los referidos Planes y normativa, y, supletoriamente, mientras dure el régimen legal de protección.

e) La venta de viviendas previamente cedidas en arrendamiento, u otros usos y formas de explotación por razones sociales, se consideran segunda transmisión a los efectos de determi-

nación de los precios máximos de venta aplicables. Las viviendas en régimen de arrendamiento con opción de compra se regirán por su normativa específica de aplicación.

5. Renta máxima legal:

a) Arrendamiento. La renta máxima anual inicial será la que determine la normativa de aplicación. Con carácter supletorio, se establece que no podrá superar el 7'5 por 100 del precio máximo de venta correspondiente.

b) La renta inicial aplicada, o que hubiera podido aplicarse, podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General de Precios al Consumo.

c) El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Artículo 22. Préstamo específico de los Planes de Vivienda y Suelo

1. Características generales

Los préstamos específicos tendrán las características y la denominación que establezcan los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicables para cada una de las actuaciones protegidas.

Serán concedidos por las entidades de crédito que hayan suscrito Convenio con la administración competente, y se sujetaran a las condiciones establecidas por la normativa de protección aplicable y por los referidos Convenios.

2. Viviendas de nueva construcción de protección pública

Será condición necesaria para obtener el visado del contrato y solicitar las ayudas económicas directas, acreditar la disposición del préstamo específico a la promoción.

3. Préstamo directo al adquirente

En las viviendas de nueva construcción de protección pública con préstamo directo al adquirente y en la adquisición de viviendas existentes o usadas, la disposición del préstamo específico se acreditará en el momento de solicitar el reconocimiento de las subvenciones. No obstante, para obtener el visado del contrato, deberá hacerse mención en el contrato o escritura de que la obtención del citado préstamo es obligación exclusiva del adquirente.

4. Solicitud de concesión de los préstamos ante las entidades de crédito

En el marco de los Convenios con las entidades de crédito para las actuaciones protegidas de vivienda y suelo, los promotores, adquirentes o adjudicatarios podrán solicitar los préstamos que correspondan ante las mismas, una vez tengan en su poder la resolución administrativa que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos para acceder a ello.

Si el solicitante es un promotor de actuaciones con destino a venta, arrendamiento o para uso propio, acompañará a la solicitud ante la entidad de crédito la calificación provisional.

Si el solicitante del préstamo ante la entidad de crédito es el adquirente o adjudicatario, deberá acompañar copia de la resolución del Servicio Territorial competente en materia de vivienda en la que se reconoce la financiación específica que le corresponda, y en su caso, copia de la calificación definitiva.

La denegación de la calificación definitiva y, en los supuestos en que la normativa lo autorice, la descalificación de las viviendas por el órgano competente se comunicará a las otras Administraciones y a la Entidad de crédito correspondiente, a los efectos del reintegro de los beneficios otorgados, incrementados en el interés correspondiente y modificación del contrato de préstamo, en el ámbito de los Convenios suscritos.

La revocación o anulación de los visados o reconocimientos surtirá los efectos citados en el párrafo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.8 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat.

Artículo 23. Subsidiación del préstamo específico de los Planes de Vivienda y Suelo

1. Solicitud de prórroga de subsidiación. La subsidiación del préstamo específico podrá ser del tipo de interés o de la cuota de amortización, y tendrá la duración temporal y características que establezca la normativa de aplicación.

La prórroga de la subsidiación del préstamo específico se solicitará por los beneficiarios en modelo normalizado, dentro del último año de cada periodo de subsidiación establecido por la normativa aplicable, acompañada de la siguiente documentación:

a) Original y fotocopia para su cotejo, del Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal de la persona o personas solicitantes.

b) Original y fotocopia, para su cotejo, de la declaración o declaraciones de la unidad familiar del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente a los dos últimos

ejercicios fiscales con plazo de presentación vencido. Los contribuyentes no obligados a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta, aportarán la documentación exigida en este Reglamento para justificar el cumplimiento de requisitos para el acceso a vivienda de protección pública, en justificación del capital inmobiliario y de ingresos.

c) Certificado de empadronamiento en la vivienda objeto de las ayudas que acredite la ocupación de la misma en los años del periodo temporal, sin perjuicio de interrupciones motivadas por fuerza mayor, y acreditadas suficientemente a juicio de la administración competente.

d) Certificado de la entidad bancaria concedente del préstamo subsidiado, en el que se especifique:

1º. Que el préstamo no ha sido cancelado.

2º. Que el titular del préstamo es el solicitante de la prórroga.

3º. Fecha de formalización del préstamo, a los efectos del comienzo de la subsidiación.

4º. Año del Convenio y Real Decreto al que se acoge el préstamo subsidiado.

e) El recibo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles de la vivienda objeto de las ayudas correspondiente a los dos últimos años anteriores a la solicitud.

f) Declaración jurada sobre titularidad de bienes inmuebles de la unidad familiar, en modelo normalizado. Podrá acreditarse mediante nota negativa expedido por el FLOTI del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, Mercantiles o de Bienes muebles.

2. Resolución de la prórroga

Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda resolverán la solicitud de la prórroga conforme a lo establecido en la legislación de financiación aplicable a cada expediente, notificándolo al interesado a los efectos de su presentación ante la entidad de crédito concedente del préstamo para la renovación de la subsidiación del mismo.

3. Obligación de las entidades de crédito

Las entidades de crédito, conforme a los Convenios correspondientes, deberán notificar a los beneficiarios del préstamo subsidiado, con una antelación mínima de seis meses, la fecha de caducidad de los periodos de subsidiación, indicándoles expresamente que deben solicitar ante los servicios territoriales competentes en materia de vivienda la correspondiente prórroga de subsidiación del préstamo específico.

Artículo 24. Destino y ocupación

1. Las viviendas objeto de actuaciones protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario, o, en su caso, del inquilino, y deberán ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en los Planes Estatales o Autonómicos de Vivienda y Suelo o normativa de aplicación. En su defecto el plazo de ocupación será de tres meses desde la fecha de entrada en posesión de la vivienda, que, en todo caso, será la de la escritura pública de compraventa o adquisición, la del contrato de arrendamiento, o la de final de obra expedido por la dirección facultativa en el supuesto de promociones para uso propio.

El cumplimiento de estos requisitos de destino y ocupación, es condición general de acceso a la financiación específica de Planes de Vivienda y Suelo, conforme al artículo 11 de este Reglamento.

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.

2. La residencia habitual y permanente constituye el domicilio legal del titular, ya sea propietario, inquilino o usuario, y no perderá tal carácter el hecho de que éste, su cónyuge, 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, que deberá cumplir, en su caso, con lo dispuesto en la legislación de propiedad horizontal y resto de normativa aplicable.

3. La residencia habitual y permanente podrá excepcionarse, mediante resolución motivada del director general competente en materia de vivienda, en programas de integración social, o supuestos de emergencia, o víctimas de violencia de género o terrorismo, que por su naturaleza requieran un alojamiento temporal.

Artículo 25. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, no podrán trasmitir intervivos, ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo, tanto estatales como autonómicos, durante el plazo establecido por la normativa de aplicación, desde el momento siguiente:

a) Cuando se trate de vivienda de nueva construcción, desde la fecha de la calificación definitiva.

b) Cuando se trate de adquisición protegida de vivienda usada o de protección autonómica, desde la fecha de la escritura pública de compraventa.

c) Cuando se trate de promociones individuales para uso propio, desde la fecha de final de obra expedido por la dirección facultativa.

No obstante, la normativa de aplicación podrá establecer otro cómputo distinto del plazo de limitación.

2. La limitación de uso y cesión de las viviendas, con expresa mención del plazo, se consignará en la cédula de calificación definitiva de las viviendas de protección pública, y, en su caso, en la declaración de viviendas de protección pública. Asimismo, se consignarán en las escrituras públicas de compraventa, y deberán constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 26. Libertad de cesión

1. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer cuando se den las siguientes circunstancias:

a) Por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo.

b) Por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, motivada por causas laborales.

c) Solo con carácter excepcional y por otras causas justificadas, debidamente acreditadas y consideradas suficientes, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda podrá determinar la libertad de cesión motivadamente.

Requerirá la autorización de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de su percepción.

A estos efectos, en caso de extinción de comunidad, no se considerarán cesión intervivos los siguientes supuestos:

1º. Sentencias de separación matrimonial o divorcio cuando en el Convenio regulador se pacta la adjudicación de la vivienda a uno solo de los cónyuges.

2º. Extinción del condominio, en el caso de adquisiciones conjuntas, mediante la adjudicación del bien a uno de los adquirentes.

2. Los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicables podrán dejar sin efecto la prohibición de transmitir o ceder el uso de las viviendas en supuestos especiales. Con carácter supletorio, se establecen los siguientes:

a) Las familias numerosas que por incremento familiar necesiten adquirir vivienda de mayor superficie.

b) Las personas mayores de 65 años, que deseen trasladar su domicilio habitual y permanente.

c) Las personas con discapacidad.

d) Las víctimas de la violencia de género o del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado.

e) Las personas que por circunstancias personales deseen trasladar su domicilio habitual y permanente a una vivienda de menores dimensiones.

En estos supuestos especiales, solo se requerirá la previa cancelación del préstamo si hubieran disfrutado de financiación específica de Planes de Vivienda y Suelo.

3. Una vez transcurrido el periodo de limitación establecido por la normativa de aplicación, la transmisión intervivos o la cesión de uso por cualquier título de las viviendas, supondrá la interrupción de la subsidiación y la pérdida de la condición de específico del préstamo, pudiendo la entidad concedente determinar su resolución.

4. El procedimiento de libertad de cesión será el siguiente:

A) Los beneficiarios de financiación específica de Planes de Vivienda y Suelo que deseen ceder intervivos, por cualquier título, la vivienda objeto de la misma antes del transcurso del plazo establecido, deberá solicitar, en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, la libertad de cesión de la vivienda, en impreso normalizado, acompañado de la siguiente documentación:

1º. Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal de la persona o personas solicitantes.

2º. Copia autorizada e inscrita de la escritura pública de compraventa de la vivienda, o de la escritura pública del préstamo hipotecario en caso de ser un número de protocolo distinto del de la escritura de compraventa, o certificación registral del inmueble.

3º. Certificación expedida por la entidad de crédito acreditativa de la formalización del préstamo específico, en la que conste:

a) Fecha de formalización del préstamo.

b) Cuantía de la subsidiación percibida, por semestres naturales.

c) Fecha de cancelación legal, o económica en su defecto, del préstamo.

En el supuesto de no haber obtenido préstamo específico de Planes de Vivienda y Suelo, se aportará declaración formal y Nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de este extremo.

d) Si el préstamo no está cancelado, deberá indicar que la subsidiación queda suspendida cautelarmente por solicitud de la parte interesada.

e) Si el préstamo no está cancelado y no se percibe actualmente subsidiación, deberá especificar la fecha desde la cual no se percibe y circunstancia justificativa de dicha situación.

f) En el supuesto de no haber percibido subsidiación del préstamo, la certificación hará referencia expresa de esa circunstancia.

4º. En el supuesto de no haber obtenido préstamo específico de Planes de Vivienda y Suelo, se aportará declaración formal y Nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de este extremo.

5º. En el supuesto de que la persona solicitante no sea el primer propietario de la vivienda objeto de la solicitud de libertad de cesión, deberá aportar Nota simple registral de la citada vivienda.

6º. En el supuesto que se hayan percibido subvenciones personales o ayudas directas a la entrada, en cualquier modalidad, deberá aportarse certificación bancaria en la que se especifiquen las cantidades abonadas por dichos conceptos por parte del Ministerio competente en materia de vivienda, en su caso, o la Generalitat, así como su fecha de abono.

En el caso de no haberse percibido cantidades en concepto de subvenciones personales o ayudas directas a la entrada, la certificación bancaria hace referencia a que no existieron dichos abonos.

7º. En el supuesto de existir resoluciones de concesión de subvenciones personales o ayudas directas a la entrada, sin haberse procedido a su pago, mediante la firma del impreso normalizado de solicitud de libertad de cesión la parte beneficiaria renuncia expresamente al cobro de las mismas.

8º. La documentación justificativa del motivo por el que se solicita la libertad de cesión.

B) En el supuesto de haberse formalizado préstamo cualificado será preceptivo el reintegro de la subsidiación o ayuda estatal directa a la entrada o subvención personal que haya sido abonada, incrementada con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción.

C) Cumplimentada la totalidad de la documentación, se procederá por parte del Servicio Territorial competente en materia de vivienda a la emisión de la resolución de cálculo de la totalidad de las ayudas económicas percibidas del Ministerio competente en materia de vivienda, en su caso, y de la Generalitat, incrementadas con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción.

D) Reintegradas las cuantías señaladas en el apartado anterior, se procederá por parte del Servicio Territorial competente en materia de vivienda a la emisión de la resolución que autorice la cesión de la vivienda objeto de la solicitud de libertad de cesión.

E) El plazo para emitir resolución en el procedimiento de libertad de cesión será de seis meses, a contar desde la presentación de la solicitud en el registro del Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

F) La Dirección General competente en materia de vivienda podrá dictar instrucciones para adecuar, actualizar e instrumentar este procedimiento de libertad de cesión.

Artículo 27. Inscripción de las limitaciones de disposición

Las limitaciones de uso y cesión de las viviendas objeto de actuaciones protegidas se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción en alquiler o individual para uso propio, y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal.

Los Notarios y los Registradores de la Propiedad deberán remitir, en caso de que no medie autorización de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, certificación de las escrituras de las viviendas, o solicitudes de inscripción registral, respectivamente, que impliquen cambio de uso o cesión anterior al vencimiento de los indicados plazos, a los referidos Servicios, a los efectos del oportuno control administrativo.

Asimismo, los Registradores de la Propiedad deberán remitir a los servicios territoriales competentes en vivienda relación de las inscripciones de las escrituras de compraventa de las viviendas de nueva construcción de protección pública, que permitan la identificación de la vivienda y su expediente, a los efectos del oportuno control administrativo, y en las condiciones que, en su caso, se determinen.

Artículo 28. Descalificación

1. Con carácter general, las viviendas que se acojan a regímenes de protección pública tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal el periodo de protección establecido en este Reglamento o en la normativa de financiación aplicable, contado desde su calificación definitiva o resolución administrativa equivalente. No obstante, en la normativa reguladora de los Planes de Vivienda y Suelo podrán establecerse plazos y disposiciones distintas para las actuaciones protegidas que en ella se determinen.

2. La descalificación forzosa con carácter de sanción será aplicable en los supuestos a que se refiere el artículo 72 y concordantes de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

3. La descalificación administrativa se producirá, excepcionalmente, siempre que se cumplan las condiciones y requisitos establecidos en este Reglamento.

Artículo 29. Plazo desestimatorio para la resolución de visado y financiación específica de Planes de Vivienda y Suelo

Transcurridos seis meses desde la presentación de la solicitud de visado y financiación específica sin que se haya dictado y notificado resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo, sin que ello exima a la administración de la obligación de dictar resolución expresa en el sentido que proceda, en los términos establecidos en el artículo 43.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CAPÍTULO IV. El Consejo Asesor de la Vivienda de la Comunitat Valenciana

Artículo 30. Carácter y fines

Se crea el Consejo Asesor de la Vivienda de la Comunitat Valenciana como el órgano colegiado en el que participan representantes de intereses sociales relacionados con el sector, que tiene como finalidad asesorar a la Generalitat en materia de vivienda y suelo, en el ámbito de sus atribuciones.

El régimen jurídico de organización y funcionamiento será el establecido en este Reglamento y en lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 31. Atribuciones del Consejo

Los acuerdos del Consejo Asesor de la Vivienda tendrán el carácter de sugerencias y propuestas no vinculantes, y no serán ejecutivos. Se adoptarán en el marco de las siguientes atribuciones:

1. De consulta:

A) Con carácter preceptivo el Consejo Asesor será consultado en los siguientes casos:

1º. Anteproyectos de Leyes sobre vivienda y suelo.

2º. Anteproyectos de Reglamentos y sus modificaciones, sobre vivienda y suelo.

3º. Anteproyectos de Planes de Vivienda y Suelo.

La consulta se efectuará antes de la remisión al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana para informe preceptivo.

En el preámbulo de la referida normativa se hará constar “Oído el Consejo Asesor de la Vivienda de la Comunitat Valenciana”.

B) Con carácter facultativo, el conseller y el director general competentes en materia de vivienda podrán someter cualquiera otros asuntos relacionados con la vivienda y el suelo.

2. De información pública en proyectos normativos. Cuando el proyecto de elaboración de Reglamentos u otras disposiciones exija la apertura de un periodo de audiencia al sector social, económico y profesional afectado, éste se podrá instrumentar a través del Consejo Asesor.

Los representantes de intereses sociales en el mismo, una vez conocido el proyecto normativo, previo acuerdo del Consejo Asesor, asumen la obligación de poner en conocimiento de los organismos y entidades que representan el correspondiente proyecto, con expresión de tiempo y forma para la presentación directa de alegaciones y sugerencias ante la administración correspondiente.

3. De estudio. A iniciativa del Presidente, el Consejo Asesor podrá acordar la realización de estudios o informes sobre los asuntos concretos que se le encomiende en materia de vivienda y suelo, o sugerir su realización por la propia Administración.

4. De información. La Administración competente en materia de vivienda informará al Consejo sobre la evolución y grado de cumplimiento de los Planes de Vivienda y Suelo y de las medidas de financiación establecidas, y de las previsiones de la política valenciana de vivienda.

El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., dará cuenta de las características y ejecución de los Planes de normalización, reparaciones y, en general, sobre las medidas de administración del parque público valenciano de viviendas, de las promociones de viviendas de protección pública y de tipo especial, y de las actuaciones de suelo.

Artículo 32. Composición

1. El Consejo Asesor de la Vivienda de la Comunitat Valenciana estará integrado por su Presidente, su Vicepresidente y los Vocales pertenecientes a la administración o entidades públicas dependientes, y los representantes de intereses sociales, profesionales y económicos que se detallan a continuación.

2. Será Presidente del Consejo Asesor de la Vivienda el conseller competente en materia de vivienda, y Vicepresidente el director general en la referida materia.

3. Serán Vocales los siguientes miembros de la administración o entidades públicas dependientes: dos representantes del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., y los Jefes de Área y los Jefes de los servicios territoriales de la Dirección General competente en materia de vivienda, dos representantes de la Red Valenciana de Infovivienda Solidaria, dos representantes del Observatorio Valenciano de la Vivienda, un representante de la Agencia Estatal Tributaria, un representante de la conselleria competente en materia de Hacienda, y un representante de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

4. La representación de los intereses sociales, profesionales y económicos estará formada por los Vocales que se designen de la siguiente forma:

a) Uno designado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana.

b) Uno designado por el Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Comunitat Valenciana.

c) Uno designado por los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria en la Comunitat Valenciana.

d) Uno designado por los Colegios de Administradores de Fincas en la Comunitat Valenciana.

e) Uno designado por el Colegio de Notarios en la Comunitat Valenciana.

f) Uno designado por el Colegio de Registradores de la Propiedad en la Comunitat Valenciana.

g) Un representante de la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo.

h) Dos representantes de las Organizaciones Sindicales mayoritarias en la Comunitat Valenciana

i) Dos designados por las Organizaciones Empresariales de mayor implantación en la Comunitat Valenciana.

j) Tres designados por las Organizaciones de Consumidores con mayor representación en la Comunitat Valenciana.

k) Dos designados por las Entidades de crédito con mayor relación con las políticas de vivienda.

l) Tres representantes de las Asociaciones de Promotores de la Comunitat Valenciana.

m) Tres representantes de las Federaciones de Construcción de la Comunitat Valenciana.

n) Tres expertos de reconocido prestigio en materia de vivienda y suelo, designados por el Presidente del Consejo Asesor.

o) Tres representantes de la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunitat Valenciana.

p) Un representante del Consejo Valenciano de la Juventud.

q) Un representante de las asociaciones de personas con discapacidad.

5. Actuará como Secretario un funcionario de carrera del grupo A de la Generalitat, con titulación superior de Licenciado en Derecho, que actuará con voz pero sin voto. Será designado por el director general competente en materia de vivienda, y tendrá las funciones establecidas en al artículo 25 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Artículo 33. Estatuto de los miembros

El mandato de los representantes de los intereses sociales, profesionales y económicos, tendrá una duración de cuatro años, a contar desde su incorporación al Consejo. Perderán su condición al expirar el periodo de mandato, y por fallecimiento, declaración de incapacidad, renuncia o revocación de la Entidad que los designó. En estos últimos casos, las referidas Entidades nombrarán sustituto hasta la terminación del mandato.

Los miembros del Consejo Asesor podrán presentar propuestas, así como formular los ruegos y preguntas que estimen pertinentes, y no podrán utilizar los documentos que les sean facilitados para fines distintos a los que les fueron entregados.

Artículo 34. Periodicidad de las sesiones

El Consejo Asesor se reunirá cuando lo estime oportuno el Presidente, previa la correspondiente convocatoria, que deberá cumplir los requisitos establecidos por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y al menos, se reunirá dos veces al año durante el primer trimestre y último trimestre, salvo que medie causa justificada. Las asistencias a estas sesiones no serán retribuidas.

Artículo 35. Quórum y régimen de votación

Para la valida constitución del Consejo se requiere la asistencia del Presidente, del Secretario y de un tercio de los vocales. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple y los vocales representantes de los intereses sociales, profesionales y económicos podrán delegar su asistencia a favor de otro componente del Consejo asistente a la reunión, expresando el sentido del voto para los diversos puntos del Orden del Día.

TÍTULO I. Viviendas de protección pública de nueva construcción

CAPÍTULO I. Principios y características generales

Artículo 36. Concepto

La vivienda de protección pública de nueva construcción es la destinada a domicilio habitual y permanente, y calificada como tal por la Generalitat, a través de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, que reúna los requisitos de superficie, uso, calidad y precio establecidos por este Reglamento y otras disposiciones que le sean de aplicación. La superficie útil máxima de estas viviendas será la establecida en el apartado h) del artículo 11 de este Reglamento, o en la que determinen los Planes o normativa de aplicación, y serán destinadas a usuarios con niveles de ingresos limitados.

El régimen de viviendas de protección pública de nueva construcción, y el uso, conservación, aprovechamiento y régimen sancionador de las mismas se regula por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y por este Reglamento, mientras dure el periodo de protección.

Artículo 37. Duración del periodo de protección

1. El régimen de protección de las viviendas de protección pública de nueva construcción durará treinta años, computados a partir de la fecha de su calificación definitiva. No obstante, los Planes de Vivienda y Suelo podrán establecer un plazo distinto para todas o alguna de las actuaciones protegidas contempladas en los mismos.

Si se trata de viviendas calificadas para arrendamiento, la duración del plazo de protección será la del plazo establecido por la normativa aplicable para la amortización del préstamo específico obtenido para su promoción, o en caso de no existir dicho préstamo, transcurridos veinticinco años a contar desde la fecha de la calificación definitiva, conforme a lo dispuesto por la disposición adicional primera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Todo ello sin perjuicio de las limitaciones a la facultad de disponer, o de otro tipo, que puedan establecer los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación.

En todo caso, la duración del periodo de protección tendrá la consideración de vida útil de la vivienda, a los efectos de sujeción al régimen especial de viviendas de protección pública.

2. Transcurrido el periodo de protección, se extinguen las limitaciones propias de dicho régimen, quedando sometidas las viviendas y elementos complementarios a los que se extiende la protección al régimen establecido por la legislación común.

Se producirá también el referido efecto cuando, excepcionalmente, se conceda la descalificación con las condiciones y características establecidas en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, en este Reglamento, y en la normativa de financiación aplicable.

Artículo 38. Ámbito de la protección

La protección alcanzará a los elementos y supuestos recogidos en el artículo 45 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Los elementos diferentes de la vivienda, pero pertenecientes al edificio, deberán cumplir, a los efectos de la protección, las siguientes condiciones:

1. Locales de negocio. Los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda tendrán una superficie útil que no excederá del 40 por 100 de la superficie útil total, y habrán de situarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a viviendas, o separadas por elementos que imposibiliten su conexión, diferenciando claramente sus accesos.

Cuando una misma promoción incluya más de cien viviendas, se podrá agrupar la indicada superficie, destinada a locales de negocio, en edificio independiente, siempre que esté situado en terrenos contiguos a los ocupados por aquéllas, 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.

2. [1] La protección se extiende a los garajes de edificios de viviendas de protección pública, que tendrán el precio limitado y podrán ser anejos inseparables vinculados a las viviendas o no. 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.

a) El precio máximo aplicable, salvo que los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicable establezcan otro distinto, será el 60 por ciento del módulo de venta por la superficie útil de la plaza de garaje.

El propietario podrá solicitar del Servicio Territorial competente en materia de vivienda, la desvinculación de la plaza de garaje, cuando el Plan de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicable lo permitan. Para ello será necesario que la desvinculación cumpla con la normativa específica del expediente de construcción y con el régimen de propiedad horizontal que haya podido establecerse. Obtenida la desvinculación, el precio continúa estando limitado durante todo el periodo de protección.

b) Los edificios cuyo uso principal sea el de vivienda y que complementariamente incluyan garajes y siempre y cuando estos estén vinculados exclusivamente en sus respectivas viviendas o sirvan a los propietarios o arrendatarios de éstas o de los locales del propio edificio, la licencia municipal de edificación llevará implícita la concesión de la licencia de actividad de los garajes, y no será de aplicación en estos casos el procedimiento administrativo regulado por la legislación específica de actividades calificadas debiendo comprobar el Ayuntamiento que el proyecto cumple con la normativa aplicable a los garajes, así como la adecuación al citado proyecto de la obra realizada, a los efectos pertinentes de la posterior expedición de licencia de

[1] Redacción dada por el artículo 3 del **Decreto 82/2008, de 6 de junio**, del Consell, por el que se modifican el Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell, por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana 2004-2007, el Decreto 81/2006, de 9 de junio, del Consell, de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005/2008 y del Programa Restauro de la Generalitat, el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, y el Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas (DOCV núm. 5782 de 11.06.2008) Ref. Base Datos 007069/2008.

ocupación, conforme dispone el apartado 2 del artículo 28 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

Las características técnicas, superficies y dimensiones mínimas de los garajes se regularán por la normativa técnica específica de aplicación. Cuando no quede claro el correcto funcionamiento de determinadas plazas de aparcamiento, se podrá exigir, para obtener la calificación provisional, documentación complementaria que justifique la facilidad de acceso y salida de los vehículos a sus plazas, mediante el grafismo, en el plano de aparcamiento del proyecto arquitectónico, de las maniobras reales para estacionar y desestacionar los vehículos al menos en las plazas más desfavorables, entendiendo como tales las que estuvieran situadas en fondos de calles, esquinas o rincones, y las situadas junto a elementos estructurales, rampas o paramentos que por su posición y características pudieran dificultar las maniobras de entrada y salida a la plaza.

3. [2]

4. Trasteros: El precio máximo aplicable, salvo que los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación establezcan otro distinto, será el 60 por ciento del módulo de venta por la superficie útil del trastero, que reunirá las características establecidas por la normativa técnica de aplicación y, en todo caso, serán protegidos y estarán vinculados o no a las viviendas. Su emplazamiento en el edificio se efectuará de forma que no sea posible su incorporación física a una vivienda. [3]

Artículo 39. Clasificación

Las viviendas de protección pública de nueva construcción se clasificarán en las siguientes modalidades:

1. Viviendas de protección pública de nueva construcción de promoción privada, por personas jurídicas o físicas, en cualquiera de las modalidades de promoción previstas en este título, y en las que dispongan los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

a) Estas viviendas también podrán ser promovidas por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública dependiente de la conselleria competente en materia de vivienda que la sustituya, para el cumplimiento de sus programas de vivienda.

b) Las distintas modalidades podrán coexistir en una misma promoción, en los términos que determinen los Planes aplicables.

2. Viviendas de promoción pública en cualquiera de las modalidades establecidas por el artículo 54 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y reguladas en el título III de este Reglamento.

Artículo 40. Superficies

La definición de superficies útiles y construidas, y con elementos comunes, así como la incidencia en el cómputo de otros condicionantes, se regirá por la normativa de diseño y condiciones de la vivienda a que se refiere el artículo 42 de este Reglamento.

Artículo 41. Terrenos

1. [4]

2. Solo a efectos de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, se asignará a las viviendas libres, acogidas o no al régimen de protección autonómico, un valor por metro cuadrado útil igual al del módulo de venta aplicable de la modalidad de vivienda de protección pública de precio superior establecida por el Plan Estatal de Vivienda en vigor. Cuando se trate de locales de negocio, el valor asignado será de 1,5 veces el módulo de venta aplicable.

3. En el supuesto de actuaciones protegidas en Áreas de Rehabilitación o cuando por motivos sociales, arquitectónicos o urbanísticos se estime necesario, el director general competente en materia de vivienda podrá exceptuar esta limitación mediante Resolución motivada y de acuerdo con los informes técnicos correspondientes. A tal efecto, los promotores presentarán solicitud de excepción de los límites de valoración establecidos, justificando motivadamente la petición y acompañando informe técnico, para acreditar la viabilidad económica de la promoción.

---

[2] Apartado suprimido por el artículo 3 del **Decreto 82/2008, de 6 de junio**.

[3] Redacción dada por el artículo 3 del **Decreto 82/2008, de 6 de junio**.

[4] Apartado suprimido por el artículo 3 del **Decreto 82/2008, de 6 de junio**.

4. 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 simultanea 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.

5. En caso de que los terrenos estén en un Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas se sumará al valor de los terrenos, el importe de la cuota de urbanización correspondiente a la parcela en los términos que resulten de la certificación librada al efecto por el Registrador de la Propiedad.

Artículo 42. Normas de diseño y condiciones de la vivienda

Las viviendas de protección pública de nueva construcción deberán cumplir con la normativa de diseño y condiciones de la vivienda que se establezca al efecto para las viviendas y que se desarrolle por la Generalitat.

Artículo 43. Precio básico y módulo de venta

Las viviendas de protección pública de nueva construcción tendrán precio limitado de venta en función del precio básico determinado a nivel nacional para los Planes Estatales de Vivienda y Suelo, y conforme a lo establecido por el artículo 21 y 38 de este Reglamento.

CAPÍTULO II. Régimen del derecho de acceso a una vivienda protegida

Artículo 44. Requisitos para el acceso

Los Planes de Vivienda o medidas singulares de financiación establecerán las condiciones de acceso a las viviendas protegidas.

1. Con carácter supletorio, los requisitos para acceder a las viviendas de nueva construcción de protección pública serán los siguientes:

a) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, salvo en caso de ocupación temporal de ésta por motivo de realojamientos bajo control de organismos públicos, en las condiciones que se determinen legalmente.

b) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio no sean titulares de una vivienda libre, cuando el valor de esta, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. Este valor se elevará al 60 por 100 en los siguientes supuestos:

1º. Cuando se trate de familias numerosas y necesitaran adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar.

2º. En el caso de personas mayores de 65 años, de las personas con discapacidad o de víctimas de la violencia de género o del terrorismo.

3º. En caso de traslado de domicilio a otra localidad, cuando se trate de familias con ingresos familiares determinados de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable, que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

c) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio y arrendatarios de las viviendas tengan ingresos familiares que no superen los establecidos por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, y, con carácter supletorio, 6,5 veces el Índice Público de Renta de Efectos Múltiples, salvo en el caso de viviendas protegidas calificadas de protección oficial en régimen especial, en que no podrán exceder de 2,5 veces el Índice Público de Renta de Efectos Múltiples.

d) Que las viviendas se destinen a residencia habitual y permanente y que sean ocupadas dentro de los plazos establecidos en la normativa vigente y, en todo caso, en los tres meses siguientes a su entrega, salvo prórroga justificada por razones de tipo laboral o familiar, que deberá ser autorizada por la administración competente.

No obstante, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá, analizadas las circunstancias del caso, exceptuar cualquiera de los requisitos de acceso a las viviendas protegidas cuando, siendo titular de otra vivienda, se hallase en alguna de las siguientes circunstancias: realojos urbanísticos consecuencia de expedientes de expropiación forzosa, vivienda carente de condiciones mínimas de habitabilidad o inadecuación de la superficie de la vivienda a la composición familiar.

A los solos efectos de lo dispuesto en este Reglamento, se entenderá que hay inadecuación cuando la superficie de la vivienda no alcance los 10 metros cuadrados útiles por cada miembro de la unidad familiar.

El cumplimiento de los requisitos de acceso es condición necesaria para la obtención y disfrute de la financiación específica, prevista en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación.

2. Régimen de uso y formas de acceso a la propiedad.

Los Planes de Vivienda o medidas singulares de financiación podrán establecer los regímenes de uso y formas de acceso a la propiedad de las actuaciones protegidas calificadas a su amparo.

a) El régimen de uso de las viviendas de protección pública, con carácter supletorio, podrá ser el siguiente:

1º. Arrendamiento.

2º. Propiedad.

3º. Otras formas de explotación justificadas por razones sociales.

b) El acceso a la propiedad de una vivienda de protección pública podrá realizarse:

1º. Por compraventa.

2º. Mediante arrendamiento con opción de compra.

3º. Por promoción para uso propio.

4º. Por promoción a través de comunidades de propietarios, cooperativas de viviendas o cualquier otra asociación con personalidad jurídica.

c) Solamente pueden ser usuarios de las viviendas de protección pública las personas físicas, y queda prohibido el disfrute para uso propio, por cualquier título, de más de una vivienda de protección pública. Esta prohibición será aplicable aun en el caso de que la titularidad de las viviendas de uso propio corresponda a distintos familiares, si éstos se corresponden con una unidad familiar.

Podrán exceptuarse las familias numerosas conforme determinen los Planes de Vivienda aplicables o normativa específica de financiación, previa autorización del Servicio Territorial competente en materia de vivienda correspondiente.

d) El régimen de uso de las viviendas de protección pública se señalará en la correspondiente cédula de calificación definitiva.

e) Las promociones de más de una vivienda, destinadas a acceso en propiedad o a arrendamiento, que se encuentren en periodo de ejecución o terminadas, podrán ser adquiridas, por promociones completas, por personas jurídicas para su explotación en régimen de arrendamiento de viviendas de protección pública, en los términos que los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación establezcan.

f) En las promociones destinadas a arrendamiento, el arrendador asume la administración, explotación y mantenimiento del inmueble hasta que concluya el régimen de protección.

g) Las viviendas incluidas en promociones destinadas a arrendamiento podrán ser adquiridas en propiedad por sus arrendatarios, en los plazos y condiciones establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación específica.

3. Segundas y posteriores transmisiones.

Serán de aplicación a las segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección pública:

a) Las limitaciones a la facultad de disponer, o de otro tipo, que puedan establecer los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación.

b) La duración del periodo de protección.

c) Las limitaciones de precios de venta y renta establecidas.

d) Las condiciones generales de acceso a las viviendas de protección pública establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, o supletoriamente por este Reglamento, aplicables en el momento en que la transmisión se produzca.

Artículo 45. Documento de idoneidad [5]

1. Las viviendas de protección pública no podrán transmitirse en segundas o posteriores transmisiones, tanto en el supuesto del transcurso del plazo para la libertad de cesión, como por haber obtenido autorización por el órgano competente antes del transcurso del plazo legal,

[5] Desarrollado por la **Instrucción** relativa a la efectiva aplicación de lo establecido en los artículos 45 y 95 del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda (DOCV núm. 5602 de 19.09.2007) Ref. Base Datos 011922/2007.

si no se han obtenido por parte del vendedor y del comprador los correspondientes documentos de idoneidad para transmitir o adquirir una vivienda con protección pública.

2. Para la obtención del documento de idoneidad por parte del adquirente, éste deberá cumplir las condiciones que la normativa vigente exija para las viviendas de protección pública autonómica.

El documento tendrá una vigencia de seis meses, transcurridos los cuales, si no se ha adquirido la vivienda, deberá renovarse.

3. El documento de idoneidad del vendedor deberá contener la identificación de la vivienda, régimen al que se acoge, precio máximo de venta y condiciones de la misma. Su validez tendrá una vigencia de seis meses.

4. Para el otorgamiento de escrituras de segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección pública, las partes contratantes deberán aportar los correspondientes documentos de idoneidad expedidos por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda. Los Notarios exigirán dicha aportación y comunicarán al citado Servicio la falta de documentos de idoneidad.

5. Lo establecido en los párrafos anteriores será igualmente aplicable en la compraventa de viviendas de protección pública de nueva construcción cuando los adquirentes no solicitan la financiación específica de los Planes de Vivienda, o no cumplen los requisitos para dicha financiación, aunque sí para la adquisición de una vivienda con algún tipo de protección pública.

En este supuesto, los ingresos y requisitos de los adquirentes deberán ajustarse al tipo de vivienda de protección pública que adquieran.

6. Por Orden de la conselleria competente en materia de vivienda se determinará el procedimiento telemático para la comunicación de dicha información a través del correspondiente Colegio Notarial.

Artículo 46. Entrega y ocupación

La ocupación y uso de las viviendas de protección pública se efectuará una vez se haya obtenido la cédula de calificación definitiva, y hayan sido aseguradas del riesgo de incendios.

El plazo de ocupación será el que determinen los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación y, en su defecto, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva. Si la compraventa o arrendamiento tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la calificación definitiva, el cómputo se iniciara el día de la fecha del contrato correspondiente.

El Servicio Territorial competente en materia de vivienda podrá prorrogar, con carácter excepcional, este plazo de ocupación, siempre que medie justa causa.

Artículo 47. Placas y documentación final de obra

1. Los edificios de viviendas de protección pública ostentarán obligatoriamente, en un lugar visible desde la calle y próximo al dintel de las puertas de acceso, placas identificativas, cuyo contenido será el siguiente:

a) Logo del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

b) Régimen Legal al que estén acogidas las viviendas.

c) Denominación del promotor.

d) Que las viviendas están destinadas a domicilio habitual y permanente.

e) Signatura del expediente.

Para la obtención de la calificación definitiva, en el caso de viviendas acogidas a Planes Estatales, será necesario que en el momento de la inspección por los técnicos competentes se encuentre instalada la placa identificativa.

2. Los promotores y, en su caso, los propietarios, están obligados a entregar a los adquirentes y arrendatarios una copia de la cédula de calificación definitiva en el acto de la firma del contrato, así como el libro del edificio, en los términos y condiciones establecidos por la legislación de ordenación de la edificación.

Artículo 48. Locales comerciales

Los locales comerciales situados en inmuebles de viviendas de protección pública podrán cederse en venta o en arrendamiento y dedicarse a usos comerciales, centros docentes, oficinas, despachos, consultorios y otros análogos compatibles con vivienda, de acuerdo con las condiciones establecidas en la legislación urbanística. Su precio será libre.

Los referidos locales podrán transformarse en viviendas siempre que cumplan con lo dispuesto en legislación urbanística y en las Ordenanzas Municipales, previa autorización del Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

Artículo 49. Mantenimiento y conservación

Los propietarios de viviendas de protección pública, y los arrendatarios, vendrán obligados a mantenerlas en buen estado y a conservarlas conforme establece la legislación de ordenación de la edificación.

Los promotores responderán objetivamente de los vicios o defectos de construcción, y se les podrá imponer la ejecución de las obras necesarias de reparación o realizarlas a costa de éstos, en los términos establecidos por el artículo 47 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación, en su caso, del régimen administrativo sancionador de las viviendas de protección pública, y quedando a salvo, siempre, las acciones que puedan ejercitar los propietarios y adquirentes de las viviendas, al amparo de los artículos 1484 y siguientes y concordantes y demás de pertinente aplicación del Código Civil, y artículo 17 y siguientes de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 50. Sobreprecio

Se considerará sobreprecio cualquier cantidad que supere los límites de precio de venta y renta que se establezcan en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación específica, en los términos establecidos en el apartado 3º del artículo 40 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana. Su percepción constituirá infracción muy grave al régimen legal de viviendas de protección pública conforme al artículo 69 punto 7 de la precitada Ley.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 38 de este Reglamento, sobre el régimen de elementos diferentes de la vivienda a los que se extiende la protección, cuando se pretenda enajenar o ceder en uso locales y otras dependencias con precio libre a los adquirentes o usuarios de las viviendas con protección pública de una misma promoción, habrá de obtenerse autorización de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda.

A tal efecto se presentará solicitud del vendedor o cedente, en la que se especificarán las circunstancias de precio y las que motivan su venta o cesión. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda requerirán al comprador o cesionario para que manifieste su conformidad y, asimismo, justifique la necesidad de efectuar la referida contratación. La resolución administrativa concederá la autorización, en su caso, motivadamente.

Artículo 51. Publicidad de las viviendas de protección pública

1. La publicidad que se realice sobre obras de vivienda de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública reunirá los requisitos establecidos con carácter general por la legislación valenciana de la vivienda, así como lo dispuesto en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, y en la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, modificada por Ley 44/2006, de 29 de diciembre. Especialmente, deberá contener de forma indubitada el régimen a que están acogidas, la signatura del expediente, la fecha de calificación provisional y la fecha de calificación definitiva si están terminadas, el nombre del promotor y el destino a residencia habitual y permanente.

2. En las obras de vivienda de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública, se colocarán obligatoriamente carteles informativos, cuyo contenido será el siguiente:

a) Logo del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

b) Signatura del expediente.

c) Fecha de la licencia municipal de obras.

d) Régimen legal al que estén acogidas las viviendas.

e) Número de viviendas acogidas.

f) Número de viviendas destinadas a personas con discapacidad.

g) Número de viviendas destinadas a familias numerosas.

h) Número de garajes y trasteros vinculados.

i) Nombre del promotor.

j) Nombre del constructor.

k) Nombre de los técnicos de la dirección facultativa.

l) Nombre de las entidades y laboratorios encargados del control de la calidad de la edificación.

m) Que las viviendas están destinadas a domicilio habitual y permanente.

El cartel informativo se expondrá en la obra en lugar visible, una vez obtenida la calificación provisional y en el plazo máximo de un mes desde su fecha, salvo que medie justa causa, autorizada por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, y deberá permanecer expuesto hasta la obtención de la calificación definitiva.

Artículo 52. Percepción de cantidades a cuenta

Para que los promotores de viviendas de protección pública puedan percibir de los compradores o adquirentes, durante el periodo de construcción, cantidades a cuenta del precio, deberán haber obtenido la calificación provisional y deberán solicitar autorización del Servicio Territorial competente en materia de vivienda, acreditando el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. 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, con distinción de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al mismo.

2. Que en los contratos que se otorguen 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 entre las previstas en el apartado b) de la condición tercera.

3. Que se solicite autorización al Servicio Territorial competente en materia de vivienda con anterioridad a su percepción y antes de 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, necesariamente:

a) Certificación del Registro de la Propiedad acreditativa del dominio de los terrenos o del derecho que faculte al promotor para realizar la construcción, y que se hallan libres de cargas y gravámenes, salvo aquellos constituidos en garantía de devolución de los préstamos concedidos para la construcción de las viviendas.

b) Aval bancario suficiente o contrato de seguro que garantice 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 terminar las obras dentro del plazo fijado en la calificación provisional o en la prórroga reglamentariamente concedida.

4. 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 o sociedad cooperativa.

5. 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.

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

7. Cuando los promotores dispongan la formalización de reservas de vivienda, con entrega de cantidades por este concepto, deberán hacerlo constar en la solicitud de autorización para percibir cantidades a cuenta y en el documento de la reserva, especificando las cuantías y acompañando la documentación que acredite que están avaladas o aseguradas hasta que la reserva se materialice, en cuyo momento tendrá la consideración de entrega a cuenta del precio y será avalado o asegurado conforme dispone este artículo. 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.

Artículo 53. Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos

Los contratos de compraventa y arrendamiento deberán incluir las cláusulas que recojan los requisitos de información y venta exigidos en la Ley de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, además de las que puedan establecer los Planes de Vivienda y Suelo y las medidas de financiación que correspondan. Además, obligatoriamente incluirán:

1. Con carácter general:

a) Que la vivienda objeto de la transmisión está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección pública establecido por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, este Reglamento y demás disposi-

ciones de desarrollo, 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 el promotor/vendedor o arrendador 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 el adquirente o arrendatario se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

d) Que le promotor/vendedor o arrendador se obliga a entregar al adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

2. Contratos de compraventa:

a) Que el promotor o vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa 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 de la vivienda.

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

d) Que, una vez visado este contrato por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, el comprador podrá proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Los honorarios de inscripción se descontarán de los que ocasione la escritura de compraventa.

3. Arrendamiento:

a) 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. Cantidades a cuenta:

En el supuesto de contratos de percepción de cantidades a cuenta, habrán de consignarse en el contrato los datos requeridos por el artículo 52 de este Reglamento, 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, promesa de venta u opción de compra, sin estipular la percepción de cantidades a cuenta, y no se consignará la percepción de cantidades por cualquier otro concepto.

5. Identificación de la vivienda:

En los contratos y escrituras se hará constar, de manera indubitada, la identificación de la vivienda (tipo, superficie útil y construida, y situación del edificio) de acuerdo con la calificación provisional o definitiva según la fase de tramitación en que se encuentre el expediente, así como sus datos registrales.

Se hará constar por separado los precios de venta y superficie útil y construida de la vivienda, garaje, trasteros y anejos, en su caso.

Cuando en los procedimientos administrativos iniciados para la obtención de la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo se aporten escrituras en las que no consten por separado los precios y superficies de la vivienda, garaje, trasteros y anejos, las partes contratantes adjuntarán declaración suscrita por el vendedor y el comprador donde se especificará el citado desglose, salvo que con anterioridad se hubiera aportado en el expediente el correspondiente contrato privado con inclusión de las especificaciones señaladas.

6. Préstamo directo al adquirente:

Para obtener el visado del contrato deberá hacerse constar en el contrato o escritura que la obtención del préstamo específico para los Planes de Vivienda y Suelo es obligación exclusiva del adquirente.

Los gastos de cancelación del préstamo del promotor, total, o parcial en el supuesto de que el adquirente no se subrogue en la totalidad del préstamo, serán a cuenta del promotor.

7. Limitaciones al uso y cesión.

Las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicables y artículos 25 y 79 de este Reglamento, respectivamente, se harán constar expresamente en las escrituras de compra/venta, adjudica-

ción o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción en alquiler o individual para uso propio, y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, haciendo constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán remitir, en caso de que no medie autorización del Servicio Territorial competente en materia de vivienda, relación de las escrituras de las viviendas, o solicitud de inscripción registral en su caso, que impliquen cambio de uso o cesión anterior al vencimiento de los plazos establecidos, por la normativa de aplicación, para poder transmitir o ceder el uso de las viviendas, a los efectos de su control administrativo.

Asimismo, los Registradores de la Propiedad remitirán relación de las inscripciones de escrituras de compraventa de las viviendas de nueva construcción de promoción pública, que permitan la identificación de la vivienda, número de expediente, así como del adquirente de la misma, al Servicio Territorial competente en materia de vivienda, a efectos de su control administrativo.

8. En las promociones para uso propio, la escritura de declaración de obra nueva especificará el sometimiento a la legislación de protección pública a 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.

Artículo 54. Visado de contratos

Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda llevarán un registro especial, en el que se tomará razón de todos los contratos traslativos de dominio o de cesión de uso por cualquier título de las viviendas de protección pública.

Los contratos privados o las escrituras públicas correspondientes o sus copias simples, se presentarán, en el número de ejemplares establecido por la norma de financiación aplicable, y, en su defecto, por triplicado ejemplar, en los servicios territoriales competentes en materia de vivienda en el plazo de un mes a partir de su otorgamiento. En el supuesto de las escrituras, podrán aportarse a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad. Están obligados a efectuar esta presentación las partes contratantes.

Si los contratos privados o escrituras no reunieran los requisitos exigidos, se requerirá a los interesados para que, en el plazo de quince días, procedan a su subsanación. Transcurrido el referido plazo podrán iniciarse las actuaciones previas correspondientes al régimen administrativo sancionador.

Artículo 55. Elevación a escritura pública

Los promotores 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, dicho plazo se contará desde la firma del contrato, y se presentarán en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, conforme dispone el artículo anterior.

Artículo 56. Actuaciones previas en el procedimiento sancionador

Antes de la iniciación del procedimiento sancionador, se podrán realizar actuaciones previas, con objeto de determinar con carácter preliminar si concurren circunstancias que justifiquen la iniciación. A tal efecto, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda podrá cursar invitación de obras al presunto infractor para que pueda ejecutar las obras necesarias de reparación, voluntariamente y en el plazo concedido, que no será superior a un mes.

Asimismo, si se trata de conductas o situaciones de hecho que puedan cesar por voluntad del presunto infractor, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda podrá formular requerimiento para que, en el plazo máximo de quince días, cesen las referidas conductas o se repongan a su estado originario.

La no observancia de los requerimientos a los que se refiere el apartado anterior determinará la iniciación del procedimiento sancionador.

CAPÍTULO III. Calificación provisional

Artículo 57. Inscripción en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública

La inscripción en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública, en los términos que determina el artículo 3 de este Reglamento, tendrá el carácter de trámite inicial, y será requisito previo para poder solicitar la calificación provisional.

Artículo 58. Viviendas destinadas a personas con discapacidad

1. Los edificios de viviendas de protección pública de nueva construcción reservarán viviendas adaptadas para ser destinadas a personas con discapacidad, en el porcentaje y condiciones establecidas por la legislación de accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación.

Estas viviendas cumplirán las condiciones exigidas por la referida legislación y por las disposiciones reglamentarias de desarrollo, y, se adaptaran a las necesidades específicas del comprador según el tipo de discapacidad

En el proyecto básico de edificación presentado para la obtención de la calificación provisional, las viviendas reservadas para personas con discapacidad se consignarán sin distribuir, pero recogiendo las condiciones de acceso universal exigidas por la legislación aplicable.

Una vez asignada la vivienda, en el régimen que proceda, a una persona con discapacidad, el promotor queda obligado a presentar, en el periodo de ejecución de las obras, una distribución adecuada a sus características, tanto físicas como psíquicas y sensoriales. El Servicio Territorial competente en materia de vivienda, previo el informe técnico correspondiente, aceptará o no la distribución propuesta.

2. Estas viviendas podrán situarse en cualquier planta del edificio, siempre que reúnan las condiciones de acceso y movilidad interior que establezcan las normas citadas en el apartado anterior.

3. Para el acceso a este tipo de viviendas será necesario acreditar la condición de persona con discapacidad 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 legalmente incapaces, podrán acceder a las citadas viviendas las personas que ejerzan sobre los mismos la patria potestad, la tutela y, en su caso, las que acreditasen tenerlos a su cargo con carácter permanente.

Los Planes de Vivienda y Suelo y las medidas singulares de financiación establecerán condiciones especiales para el acceso a la financiación específica que, necesariamente, incluirán la forma de computar los ingresos familiares, los requisitos patrimoniales y la unidad familiar. En su defecto, y con carácter supletorio, se tendrán en cuenta, cuando la persona tenga una discapacidad igual o superior al 33 por 100 y acredite la necesidad de adaptación funcional, las siguientes condiciones:

a) El cómputo de ingresos mínimos tendrá en cuenta la unidad familiar, entendiendo en ella las personas que ejerzan la patria potestad, la tutela, o que las tengan a su cargo permanentemente.

b) No se tendrán en cuenta las condiciones generales sobre propiedad de otra vivienda de los miembros de la unidad familiar distintos del adquirente, ni tampoco las que pudieran corresponder a las personas que ejerzan la tutela o los tengan a su cargo permanentemente.

c) Los ingresos familiares computables corresponderán al adquirente, y, si no los tuviere, se ponderarán los de la unidad familiar con una reducción del 50 por 100, a efectos de aplicación de las modalidades de financiación específica previstas en las normas de aplicación.

d) Se considerará primer acceso y se tendrá derecho a la obtención de la financiación específica prevista en las normas de aplicación, cuando se pretenda adquirir una vivienda adaptada y la que se posee es ordinaria, en los supuestos en que la discapacidad necesite la referida adaptación. Si la vivienda poseída en propiedad estuviera sujeta a algún régimen de protección pública, será preciso la enajenación de la misma, sin devolución de las ayudas económicas directas percibidas, previamente a la adquisición de la nueva vivienda adaptada.

4. 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 adoptará las medidas oportunas para su difusión y conocimiento de los posibles interesados que, como mínimo, comprenderá las siguientes medidas:

a) Publicación en el tablón de anuncios del Servicio Territorial competente en materia de vivienda por un periodo de, al menos, seis meses, así como en los carteles informativos a pie de obra, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 51.2.f) de este Reglamento.

b) El Servicio Territorial competente en materia de vivienda remitirá comunicación informativa al Secretario del Ayuntamiento en cuyo municipio se ubiquen las viviendas, para que se publique en el tablón de anuncios durante un periodo de, al menos, tres meses.

c) 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.

5. 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 podrá solicitar del Servicio Territorial competente en materia de vivienda autorización para su enajenación o arrendamiento a cualquier persona que reúna las condiciones de acceso previstas por los Planes de Vivienda aplicables.

A tal efecto, deberá constar en el expediente administrativo que se han efectuado las publicaciones a que se refiere el apartado 4 anterior.

Con carácter simultaneo o posterior a la autorización referida, el promotor de viviendas para venta, en su caso, podrá solicitar la modificación de proyecto pertinente para la adecuación de la vivienda a las condiciones ordinarias.

6. Cuando se trate de viviendas de protección pública promovidas por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., u otras entidades públicas, o cuando la reserva de viviendas haya sido condición para la adjudicación de los terrenos, no se podrá solicitar ni conceder autorización para venderla o enajenarla a cualquier persona que reúna las condiciones de acceso previstas por los Planes. En este caso, las viviendas serán destinadas a personas con discapacidad, y si no fuera posible, a pesar de la difusión establecida en el apartado 4 anterior, se destinarán a la prestación de servicios para personas con discapacidad con los fines de atención residencial. A tal efecto, las referidas promotoras podrán suscribir Convenios con la conselleria competente en materia de Bienestar Social, que regularán los criterios, requisitos y procedimientos de concurrencia y adjudicación para estos usos sociales subsidiarios.

En casos excepcionales, debidamente acreditados y justificados, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá, motivadamente, determinar el destino y las condiciones de adjudicación o uso.

7. Las promociones que contengan viviendas adaptadas a personas con discapacidad sensorial o personas con movilidad reducida, superando las reservas obligatorias establecidas por la legislación específica, podrán ser objeto de concesión de ayudas económicas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, en las condiciones y cuantía que se establezca en los Planes o normas de aplicación.

En todo caso, deberán cumplir alguno de los siguientes criterios:

a) Medidas de adaptación de la vivienda para personas con discapacidad sensorial.

b) Medidas de adaptación de la vivienda para personas con movilidad reducida, teniendo en cuenta el itinerario accesible en el interior de la vivienda, la adaptación de baños y aseos, y la adaptación de cocina.

c) Otras medidas, por encima de los niveles de calidad exigidos por el código técnico de la edificación, tendentes a garantizar la accesibilidad universal y el diseño para todos en la edificación residencial.

Artículo 59. Solicitud de la calificación provisional

Los promotores de las viviendas de protección pública de nueva construcción, una vez inscritas en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública, deberán presentar en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda la solicitud de calificación provisional, que deberá estar acompañada por los siguientes documentos:

1. Dos ejemplares del proyecto básico de edificación, definido en la normativa de ordenación de la edificación aplicable y redactado por técnico competente, que deberá estar visado por el Colegio Oficial de Arquitectos. La Administración competente en materia de vivienda establecerá las medidas oportunas para posibilitar su presentación mediante sistemas informáticos.

2. Compromiso de cumplir con las exigencias establecidas por el régimen legal de las viviendas de protección pública, que se incluirá en los modelos normalizados de solicitud de calificación provisional.

3. Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente. La representación podrá acreditarse por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna, o mediante declaración en comparecencia personal de los interesados.

Si los promotores son personas físicas, acompañarán fotocopia de su DNI.

Cuando se trate de sociedades con personalidad jurídica, deberá acreditarse la constitución de la sociedad, su inscripción en el Registro Mercantil, aportar el número de CIF correspondiente, y acreditar la persona o personas físicas que la representen.

Dado que las asociaciones de carácter fiscal denominadas Comunidades de Bienes carecen de personalidad jurídica propia, la promoción se entenderá, a todos los efectos, realizada como agrupación de particulares.

Las comunidades de propietarios y cooperativas solicitarán la calificación por medio de los representantes establecidos conforme a la normativa específica de aplicación.

4. Certificado del Registro de la Propiedad sobre la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. En el caso de que los solicitantes no sean los propietarios de los terrenos, acompañarán, además, la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos.

La antigüedad de esta certificación registral no podrá ser superior a tres meses, tomando como fecha de cómputo la de presentación de la solicitud de calificación provisional en el registro administrativo competente.

No obstante, la constancia de un préstamo para la adquisición del solar no se considerará obstáculo cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el préstamo para adquisición o urbanización del solar sea un préstamo específico de los Planes de Vivienda por tener la actuación de suelo la consideración de actuación protegida, siempre que se ajuste a los requisitos reglamentariamente establecidos.

b) Si no se trata de préstamo específico, se acreditará que el préstamo tiene por objeto la adquisición del solar, y que la entidad de crédito concedente ha suscrito Convenio con la administración competente, en el marco del Plan de Vivienda y Suelo o medida de financiación aplicable.

Asimismo, se aportará documento acreditativo de que la entidad financiera referida se compromete a reconvertir el préstamo, cuyo importe no podrá exceder del precio máximo del solar determinado en el artículo 41 de este Reglamento, o normativa que le sustituya, en el préstamo específico para la promoción de las viviendas de protección pública una vez obtenida la calificación provisional.

c) El Servicio Territorial competente en materia de vivienda no autorizará la percepción de cantidades a cuenta hasta que conste acreditado que se ha llevado a cabo la reconversión del préstamo del suelo en préstamo específico del Plan de Vivienda y Suelo correspondiente para la promoción, circunstancia que, en todo caso, deberá acreditarse antes de la obtención de la calificación definitiva.

1º. Documento privado de promesa de venta. En este supuesto, el documento privado se presentará con la nota de liquidación del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, efectuada por la administración tributaria competente.

2º. Cesión de solar a cambio de obra. Este modo de adquisición de los terrenos se consignará en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. En ella constará la posposición de las posibles condiciones resolutorias a la garantía hipotecaria que se pueda constituir, para que no exista obstáculo jurídico a la concesión de los préstamos determinados por la normativa de financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo.

Cuando la contraprestación consista en la entrega de viviendas, habrá de tenerse en cuenta que la valoración de las mismas no supere los precios máximos aplicables a las viviendas de protección pública, estando los cesionarios obligados a cumplir con las condiciones de acceso, o a la enajenación de las viviendas, en el plazo máximo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva, salvo prórroga concedida por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda cuando medie justa causa. La enajenación efectuada por los cesionarios dentro del plazo se considerará primer acceso a los efectos de la obtención de la financiación específica prevista por la normativa de aplicación para los adquirentes de las viviendas.

3º. Derecho de superficie o concesión administrativa. Se considerará título apto para construir y promover viviendas de protección pública el derecho de superficie o concesión administrativa, siempre que su duración no sea inferior al periodo de protección establecido según este Reglamento.

Las promociones cuya construcción se apoye en este título 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. Dichos derechos deberán constar inscritos en el Registro de la Propiedad.

4º. 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 arquitecto sobre la aptitud de la edificación base para la proyectada encima.

c) Si el promotor es propietario 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 protegido 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 la edificación.

5º. Suspensión de la fe pública registral. Cuando la certificación del Registro de la Propiedad aportada sobre el dominio de los terrenos y libertad de cargas y gravámenes, someta la titularidad a limitaciones que determinen que la inscripción en el registro no surta efectos a terceros hasta transcurridos dos años, y para evitar que puedan surgir obstáculos jurídicos para el desarrollo del proyecto, se adoptarán las siguientes medidas:

a) En la calificación provisional de la promoción se hará constar una diligencia que textualmente dirá: “Las viviendas objeto de esta promoción tienen suspendida la fe pública registral durante el plazo de dos años desde su inmatriculación en el Registro de la Propiedad, circunstancia que se advertirá a los posibles adquirentes y se hará constar en los contratos de cantidades a cuenta”.

b) No se expedirá la calificación definitiva hasta que transcurran los dos años referidos.

c) En todo caso, se informará a los promotores que pueden recurrir al procedimiento de expediente de dominio o de acta de notoriedad.

6º. 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 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 un tercero.

5. Certificado expedido por el Ayuntamiento en el que se consigne la clasificación y la calificación urbanística de los terrenos, o la licencia municipal de obras si la tuviere.

6. Certificado expedido por el Ayuntamiento acreditativo de la dotación de servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por la legislación urbanística aplicable.

En su caso, y conforme establezca la legislación urbanística, se aportará certificación expedida por el Ayuntamiento acreditativa de las garantías constituidas para la dotación, simultanea a la edificación, de los servicios de que los terrenos carezcan.

7. Acreditación de haberse efectuado la cesión de los terrenos que sean necesarios y que fueran exigibles por el planeamiento o legislación urbanística aplicable, en su caso, y que ésta ha sido recibida o aceptada por el Ayuntamiento en caso de cesión unilateral.

8. Programas urbanísticos. Cuando los terrenos estén ubicados en el desarrollo de un programa urbanístico, se aportará certificado expedido por el Ayuntamiento que acredite los siguientes extremos:

a) Que el proyecto de reparcelación está aprobado, notificado e inscrito en el Registro de la Propiedad.

b) Que están contratadas las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución.

c) Que existe adecuación del plazo de terminación de las obras de edificación y de la obra 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).

Asimismo, el promotor presentará por escrito el compromiso de hacer constar en los contratos de compraventa que no se podrá obtener la calificación definitiva de las viviendas mientras el Ayuntamiento no determine la conformidad con las obras de urbanización.

9. Tasas. El promotor deberá haber abonado las tasas establecidas para este trámite por la legislación de aplicación.

10. Uso propio. En caso de promoción de viviendas para uso propio, además de la documentación general, se deberá aportar la solicitud de financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo, en su caso.

11. Promociones destinadas a arrendamiento. Además de la documentación general, se adjuntará solicitud de financiación convenida al promotor, acompañado del certificado de la Tesorería de la Seguridad Social acreditativo de encontrarse al corriente de las cotizaciones, y certificados de la Agencia Tributaria y de la conselleria competente en materia de hacienda, acreditativos de estar al corriente de las obligaciones fiscales, cuando el Plan de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables determinen la solicitud conjunta de ayudas económicas.

12. Las promociones de viviendas de protección pública de nueva construcción se efectuarán en edificios completos y sobre una única parcela, salvo lo establecido en el artículo 81 de este Reglamento para las promociones por fases.

Artículo 60. 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.

Si se observara la falta de algún documento de los enumerados en el artículo anterior, se requerirá al promotor para que lo aporte, en los términos establecidos por el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El informe técnico tendrá en cuenta que el proyecto se adapta a las disposiciones del régimen legal de viviendas de protección pública, normativa de diseño, habitabilidad y calidad, y a lo dispuesto por la legislación de ordenación de la edificación. En zonas de segunda residencia mayoritaria, se controlará especialmente la tipología edificatoria propuesta.

Si el proyecto adoleciera de algún defecto técnico se requerirá al promotor para su rectificación, concediéndole un plazo que, en ningún caso, podrá exceder de sesenta días, bajo apercibimiento de que si así no lo hiciere, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución notificada en forma legal.

Del mismo modo se procederá, sin necesidad de nuevo requerimiento, en caso de que la rectificación efectuada por el promotor no corrigiese algunos de los defectos cuya subsanación le hubiese sido requerida.

2. El Servicio Territorial competente en materia de vivienda otorgará, si procede, la calificación provisional, teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor y los informes de sus órganos competentes.

La cédula de calificación provisional se expedirá en modelo normalizado con los siguientes datos:

a) El régimen legal de viviendas de protección pública de nueva construcción y la signatura del expediente.

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.

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

g) Trasteros y precios máximos.

h) Condiciones que puedan establecer los Planes de Vivienda y Suelo, o las medidas singulares de financiación cualificada.

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

j) 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, y denominación, en su caso).

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

3. La denegación de la calificación provisional será motivada y susceptible de recurso de alzada ante el director general competente en materia de vivienda, en los términos establecidos por la Ley 30/1992, 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 61. Silencio administrativo estimatorio

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

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contrarias a la legislación y normativa vigente, conforme determina la disposición adicional quinta, apartado 1, de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Producido el silencio administrativo estimatorio, el promotor podrá solicitar del Servicio Territorial competente en materia de vivienda la certificación que acredite la calificación provisional de la promoción, que se le expedirá en el plazo improrrogable de treinta días, contendrá los datos de la cédula relacionados en el artículo anterior, y surtirá los efectos de la calificación provisional expresa.

Artículo 62. 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 de Ordenación de la Edificación y Urbanística Valenciana.

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.

Artículo 63. Modificación de la calificación provisional

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

a) Los que puedan determinar los Planes de Vivienda y Suelo, o medidas singulares de financiación cualificada.

b) Los derivados de reformados de proyecto debidamente autorizados por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

c) Los cambios de titularidad autorizados por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

d) Las prórrogas del plazo de ejecución de obras autorizadas por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

e) La variación en la relación de socios 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 d) y e), la resolución consistirá en la concesión o no de la prórroga solicitada, o de la variación de los socios de cooperativas y participantes en comunidades.

Cuando la modificación comporte un incremento en el número de viviendas, superficies o cualquier otro elemento con repercusión en la cuantía de la financiación cualificada, con carácter simultáneo deberá haberse obtenido la inscripción en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública que complemente la inicial del expediente.

Artículo 64. Caducidad y renuncia

1. Transcurrido el plazo de ejecución de las obras, y de las prórrogas concedidas, sin que se haya presentado la solicitud de calificación definitiva, y estando paralizado el expediente por

causa imputable al interesado, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo, con archivo de las actuaciones, lo que el Servicio Territorial referido plasmará en resolución motivada y notificada formalmente. Todo ello de conformidad con por el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Los terceros adquirentes de viviendas se considerarán interesados en este procedimiento a todos los efectos, lo que podrá determinar la iniciación del procedimiento sancionador, en su caso, cuando se estime que se haya podido cometer una infracción muy grave prevista en el apartado 13 del artículo 69 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

2. El promotor de viviendas de protección pública de nueva construcción podrá desistir de la misma y renunciar a los derechos que le pudieran corresponder. El Servicio Territorial competente en materia de vivienda podrá limitar los efectos de la renuncia cuando existan terceros adquirentes de las viviendas u otras razones de interés público en los términos establecidos por el artículo 91 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y artículo 6, apartado 2, del Código civil.

El procedimiento de admisión del desistimiento o de la renuncia considerará interesados a los terceros adquirentes de viviendas, lo que podrá determinar la iniciación del procedimiento sancionador, en su caso, cuando se aprecie la infracción muy grave prevista en el apartado 13 del artículo 69 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

3. La solicitud de aceptación del desistimiento o de la renuncia incluirá la declaración sobre la existencia de terceros afectados, así como comunicación de la entidad de crédito, concedente del préstamo cualificado, especificando la no existencia de obstáculos en caso de aceptación. 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.

CAPÍTULO IV. Ejecución de las obras

Artículo 65. Inicio de las obras

El inicio de las obras requiere proyecto de ejecución con las especificaciones establecidas por la legislación de seguridad y salud aplicables, así como las especificaciones establecidas por la legislación de ordenación de la edificación; la licencia de edificación conforme a la legislación urbanística, y se colocará en lugar visible el cartel que identifique la promoción como de protección pública conforme a este Reglamento.

Artículo 66. Dirección facultativa

La dirección facultativa correrá a cargo de arquitecto y de arquitecto técnico o aparejador, que habrán de estar colegiados y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. Sus atribuciones y responsabilidades serán las establecidas por la legislación de ordenación de la edificación

Artículo 67. Libro de órdenes y asistencias

En las obras de construcción de viviendas de protección pública deberá existir un libro debidamente foliado, sellado y diligenciado por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, con el fin de anotar las visitas de inspección de la dirección facultativa y de sus técnicos colaboradores, y las órdenes que estos den para la debida ejecución de las obras.

En dichas anotaciones deberá consignarse la fecha en que tengan lugar, la firma de los técnicos correspondientes y, en su caso, el enterado del encargado de ejecutar la orden.

Las órdenes dictadas por el director de obra y por el director de ejecución de la obra, tendrán la misma obligatoriedad que las contenidas en el proyecto de ejecución.

El Libro de órdenes y asistencias deberá acompañarse por el promotor a la solicitud de calificación definitiva, y otorgada esta, se archivara en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda correspondiente.

Este libro tendrá el carácter de Libro de Órdenes y Asistencias conforme a los artículos 12 y 13 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y conforme al artícu-

lo 13 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

Artículo 68. Gestión de calidad

El proyecto de ejecución contendrá el plan de calidad exigido por la legislación de ordenación de la edificación aplicable. El Libro de Gestión de Calidad en Obra, la documentación correspondiente y los datos pertinentes se consignarán en la forma establecida por la citada legislación, y habrá de adjuntarse a la solicitud de calificación definitiva.

Artículo 69. Cambio de titularidad

1. Una vez concedida la calificación provisional de la promoción, será necesario obtener la autorización previa, mediante resolución motivada, del Servicio Territorial competente en materia de vivienda para que pueda transmitirse por actos intervivos 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 presentará en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda correspondiente y será conjunta de cedente y cesionario, acreditando suficientemente, a juicio del referido Servicio Territorial, los siguientes extremos:

a) Que el cesionario tiene, al menos, igual garantía y capacidad económica que el cedente.

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 terceros adquirentes de las viviendas. A tal efecto se acompañara declaración de inexistencia de adquirentes, o, bien, en su caso, el consentimiento de los mismos.

d) Asimismo, deberá acompañarse comunicación de la Entidad de crédito concedente del préstamo cualificado, manifestando que no hay inconveniente en que se produzca la transmisión. En otro caso, el cesionario acreditará la posibilidad de obtención de préstamo cualificado.

Una vez autorizado y resuelto el cambio de titularidad, se expedirá modificación de la cédula de calificación provisional conforme determina el artículo 63 de este Reglamento.

2. La transmisión de las promociones "mortis causa" requerirá comunicación al Servicio Territorial competente en materia de vivienda, acompañada de la documentación hereditaria correspondiente, que se efectuará en el plazo máximo de tres meses a contar de la fecha que motiva la transmisión.

Artículo 70. Plazo de ejecución de las obras

Las promociones 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 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 del 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.

El Servicio Territorial competente en materia de vivienda expedirá resolución motivada sobre la solicitud de prórroga del plazo de ejecución de las obras.

Artículo 71. Reformados de proyecto

Antes de solicitar la calificación definitiva, los promotores 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 terceros adquirentes de viviendas que pudieran resultar afectados, 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 los terceros adquirentes de vivienda en los términos establecidos por la legislación de procedimiento administrativo común, para que puedan alegar lo que a su derecho convenga.

El Servicio Territorial competente en materia de vivienda, previos informe técnico y administrativo, emitirá resolución motivada, y expedirá modificación de la cédula de calificación provisional conforme determina el artículo 63 de este Reglamento.

CAPÍTULO V. Calificación definitiva

Artículo 72. Solicitud de la calificación definitiva

Antes de finalizar el plazo de ejecución de las obras, o de sus prórrogas reglamentariamente concedidas, el promotor presentará la solicitud de calificación definitiva en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, en modelo normalizado, acompañada de los siguientes documentos:

1. Un ejemplar del proyecto de ejecución final definido en la normativa de ordenación de la edificación aplicable, visado por el Colegio de Arquitectos, que recoja fielmente el estado final de las obras.
2. Licencia municipal de edificación.
3. Fotocopia, debidamente compulsada, de la escritura de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal, inscrita en el Registro de la Propiedad, o acreditación de haberse practicado la inscripción de la escritura declarativa en construcción en el Registro de la Propiedad, mediante nota simple. La obra declarada deberá concordar con el proyecto de ejecución final y la obra realizada.

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 y el plan al que se acogen.

4. Original del certificado final de obra, suscrito por la dirección facultativa (arquitecto y arquitecto técnico o aparejador), visado por los respectivos Colegios Profesionales.
5. Acreditación de que el edificio está asegurado del riesgo de incendios.
6. Libro de órdenes y visitas, debidamente cumplimentado, en el que figuren los datos identificativos del constructor.
7. Relación de viviendas vendidas con el nombre de sus adquirentes y, en su caso, declaración jurada de las viviendas no vendidas hasta el momento de la solicitud de la calificación definitiva.
8. 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 del certificado o boletín, según proceda, de conformidad con el artículo 9.2 del Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, o normativa que le sustituya.
9. 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 y, en su caso, del ascensor, sellados por los servicios administrativos competentes en materia de industria.
10. 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 la materia.
11. Certificado del arquitecto director acreditando que las obras de edificación están terminadas, que las de urbanización y de servicios están en condiciones de utilización, y que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final y cumplen con las normas de diseño y calidad establecidas para las viviendas de nueva construcción de protección pública.
12. Licencia municipal para la actividad de garaje, en su caso.
13. Parte del estudio, o en su caso Estudio Básico de Seguridad y Salud, que contemple las previsiones y las informaciones útiles para efectuar en su día, en las debidas condiciones de seguridad y salud, los previsibles trabajos posteriores, conforme a la normativa de aplicación.
14. 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.
15. Libro del Edificio, conforme a la legislación estatal y autonómica de ordenación de la edificación.

Artículo 73. Concesión de la calificación definitiva

1. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda informarán las solicitudes de calificación definitiva desde el punto de vista técnico y administrativo.

Si se observara la falta de algún documento de los enumerados en el artículo anterior se requerirá al promotor para que lo aporte, en los términos establecidos por el artículo 71 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Los servicios técnicos, integrados por funcionarios con título habilitante de arquitecto, arquitecto técnico o aparejador, del Servicio Territorial competente 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 ocular, y supervisarán que el citado proyecto cumple con la normativa técnica de diseño y calidad aplicables a las viviendas de protección pública, y es acorde con el proyecto aprobado en la calificación provisional y modificaciones autorizadas, y demás condiciones fijadas en la cédula de calificación provisional. El resultado de todo ello 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 al promotor el plazo y las condiciones necesarias para proceder a la subsanación y concesión de dicha calificación definitiva.

Será causa denegatoria de la calificación definitiva la imposibilidad de comprobar la adecuación del proyecto de ejecución final a la obra terminada, por causa imputable al promotor.

3. 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, 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 promoción, identificación del promotor, y emplazamiento de las viviendas.

b) Régimen de uso.

c) Periodo de duración del régimen de protección.

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

e) Número y superficie de locales comerciales.

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

g) Trasteros y precios máximos.

h) Condiciones que puedan establecer los Planes de Vivienda y Suelo, o las medidas singulares de financiación cualificada, singularmente las limitaciones a la facultad de disposición, en su caso.

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

j) Datos registrales del edificio en construcción (Registro de la Propiedad, Sección, Tomo, Libro, Folio; Número de finca, Número de inscripción y denominación, en su caso), y diligencia para toma de razón en el Registro de la Propiedad.

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

4. Podrán concederse calificaciones definitivas parciales que abarquen un determinado número de viviendas y locales de la promoción, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

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

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 ésta, sin que sea necesaria la calificación definitiva de la totalidad del expediente.

Artículo 74. Denegación de la calificación definitiva

La denegación de la calificación definitiva será motivada y susceptible de recurso de alzada ante el director general competente en materia de vivienda, en los términos establecidos por la

Ley 30/1992, 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Si existe préstamo específico para Planes de Vivienda y Suelo entregado, en todo o en parte, para la construcción, quedará vencido por lo entregado, y será de cargo exclusivo del promotor.

Los adquirentes de viviendas de protección pública, cuyos expedientes no hubiesen obtenido la calificación definitiva por causas imputables al promotor, podrán:

a) Resolver el contrato, lo cual supondrá la devolución de las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales correspondientes. En su caso, deberán revalorizarse en la misma proporción en que se haya revisado el precio máximo de venta.

b) Solicitar del Servicio Territorial competente en materia de vivienda, la incoación al promotor de expediente sancionador por posible infracción al régimen legal de viviendas de protección pública, tipificada en el artículo 69.13 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

c) 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 a) 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 los adquirentes, éstos podrán subrogarse en el préstamo específico para Planes de Vivienda y Suelo concedido al promotor.

Artículo 75. Silencio administrativo desestimatorio

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. En este caso, los compradores podrán proceder conforme determina el artículo anterior, para el supuesto de denegación de la cédula de calificación definitiva.

No obstante, si a la solicitud de calificación definitiva se adjunta certificación emitida por una entidad de control de calidad oficialmente acreditada, con el contenido que a continuación se detalla, transcurridos tres meses desde dicha solicitud se entenderá estimada por silencio administrativo.

La certificación de la Entidad de Control de Calidad contendrá los siguientes extremos:

1. Acreditación de que la documentación exigida por el artículo 72 de este Reglamento es correcta, y se adjunta a la misma.

2. Que la obra terminada se adecua al proyecto de ejecución final presentado, el cual es acorde con el proyecto aprobado por la calificación provisional o sus modificaciones.

3. Que el proyecto final y la obra ejecutada cumplen la normativa urbanística, así como la normativa de ordenación de la edificación.

4. Que la entidad ha realizado el seguimiento y verificación de calidad en la ejecución de las obras, cumpliéndose las determinaciones exigidas por el proyecto, instrucciones de la dirección facultativa, y normativa aplicable.

5. Que se cumplen todos los requisitos para la puesta en uso del edificio.

Artículo 76. Toma de razón en el Registro de la Propiedad

La cédula de calificación definitiva, la póliza del seguro decenal y el recibo de pagos de la prima, así como la acreditación de haber constituido el resto de garantías que fueran exigibles conforme a la legislación de ordenación de la edificación, junto con la escritura declarativa de que la obra nueva esta comenzada, constituirá título suficiente para la toma de razón, por nota marginal, en el Registro de la Propiedad, de la declaración de obra nueva terminada. En la misma forma se hará constar la afección de la finca para que quede garantizado a las Administraciones Públicas correspondientes el pago del importe de las contribuciones, impuestos, arbitrios, derechos, tasas y sus recargos cuya exención o reducción se hubiere concedido, así como el pago del interés legal de dichas cantidades, en el caso de que se decrete la descalificación de las respectivas viviendas.

Artículo 77. Efectos de la calificación definitiva

La concesión de la calificación definitiva comporta los siguientes efectos:

1. Consolidación plena de la financiación específica que corresponda según el Plan o normativa de aplicación, así como la posibilidad de iniciar los procedimientos de pago de las ayudas públicas correspondientes.

2. Confirmación o reconocimiento de los beneficios fiscales de aplicación.

3. Comienzo del cómputo del plazo de duración 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 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 promotores, facultativos, constructores, 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.

Artículo 78. Modificación de la calificación definitiva

1. La calificación definitiva sólo podrá ser modificada o anulada mediante los procedimientos establecidos por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, 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 las viviendas incluidas en la referida cédula.

A este efecto los propietarios, arrendatarios o usuarios de las viviendas de protección pública podrán realizar las referidas obras cuando no sean contrarias a la normativa de aplicación, y, previa inspección, en su caso, obtengan autorización del Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

Artículo 79. Descalificación

El régimen de descalificación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 28 de este Reglamento, e implicará, además de las otras medidas que se establezcan, la devolución de las ayudas directas recibidas, incrementadas con los intereses legales, la cancelación de los préstamos específicos, y la devolución de los beneficios fiscales.

La descalificación administrativa se concederá por el director general competente en materia de vivienda, cuando concurran circunstancias excepcionales de interés social, así como operaciones de realojo, de emergencia, o programas especiales en materia de vivienda.

CAPÍTULO VI. Supuestos especiales de calificación

Artículo 80. Cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios

Las promociones de viviendas de protección pública efectuadas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios 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 cualificada estatal de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios al amparo de los Planes Estatales de Vivienda, o normativa que lo sustituya. Las cooperativas de viviendas habrán de observar su legislación específica estatal y autonómica.

Además, se tendrán en cuenta las siguientes especialidades:

a) La solicitud de calificación provisional irá acompañada de la relación identificativa de socios cooperativistas y de, en su caso, los integrantes de la comunidad de propietarios, o, al menos, del 80 por 100 de los mismos, con indicación de sus circunstancias personales y su Núme-

ro de Identificación Fiscal, debiendo cumplir todos ellos los requisitos necesarios para acceder a la financiación convenida que en cada momento se exijan.

Para acreditar el cumplimiento de estos requisitos será suficiente un compromiso del Consejo Rector de la Cooperativa, en el momento de la solicitud de la calificación provisional.

Cuando, obtenida la calificación provisional, se solicite el visado del contrato de adjudicación y la financiación convenida, será necesaria la justificación del cumplimiento de los ingresos y demás requisitos conforme a la normativa de aplicación.

A partir de la calificación provisional del expediente, toda modificación en la relación de cooperativistas o comuneros habrá de ser notificada explicitando las causas motivadoras de la misma y las condiciones de sustitución, y autorizada por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda. El número de cooperativistas y comuneros relacionados nunca será superior al número de viviendas de la promoción.

Obtenida la calificación definitiva, y aportada la documentación pertinente, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda expedirá, en su caso, las resoluciones de pago de las ayudas sin necesidad de efectuar el recálculo de los ingresos.

b) A cooperativistas y comuneros les será de aplicación el régimen de percepción de cantidades a cuenta durante el periodo de construcción, conforme a este Reglamento y a la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

c) Estos tipos de promociones quedan exentos de las reservas de viviendas adaptadas para personas con discapacidad, salvo que cooperativistas o comuneros se encuentren implicados en esta situación.

d) 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.

e) La calificación provisional, una vez otorgada, determinará el régimen de uso propio para las viviendas a su amparo.

Artículo 81. Promociones por fases

1. Con carácter general, las promociones de viviendas de protección pública de promoción privada deberán ejecutarse al amparo de un único expediente y calificación, tanto provisional como definitiva.

2. Excepcionalmente, cuando por motivos justificados, entre los que puede encontrarse la imposibilidad legal o urbanística de segregar la parcela, la existencia de elementos o servicios comunes que hayan de ubicarse en un determinado cuerpo de edificación, u otros oportunamente acreditados, no fuese posible obtener la separación de las distintas partes de la actuación, podrá realizarse por fases.

En este caso, se presentará con la solicitud de calificación provisional de la primera fase el proyecto de urbanización del conjunto, indicando el número de fases en que se divide la actuación, y delimitándola en los planos, con indicación expresa de las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización a ejecutar en cada fase.

Cada una de las fases en que se divida la actuación será objeto de inscripción en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública y calificación provisional independientes, en la que se habrán de incluir las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización que, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado, se hayan de ejecutar en la misma.

La calificación provisional de una o varias de las fases en que el proyecto se divida no otorgará al promotor el derecho a obtener la calificación de las restantes, que únicamente adquirirá al ser admitidas las solicitudes que cuenten con su preceptiva inscripción en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública, y siempre de acuerdo con las normas vigentes en el momento de la solicitud de la calificación provisional de la respectiva fase.

En todo caso, la ejecución de los elementos y servicios comunes a todas las fases, se incluirán en la primera de las mismas.

Con respecto a la reserva de viviendas para personas con discapacidad que exige la normativa aplicable, cada fase deberá cumplir el porcentaje que legalmente le corresponda.

Artículo 82. Promociones mixtas

1. Los promotores de expedientes de construcción de viviendas de protección pública podrán destinar un porcentaje de la superficie útil total del inmueble destinada a vivienda para que se promueva como viviendas en régimen libre. Este porcentaje no podrá exceder del 40 por 100 de dicha superficie.

Asimismo, el número de las viviendas que se promuevan en régimen libre no podrá superar la tercera parte del número total de viviendas en esa promoción.

Si la promoción estuviera integrada por viviendas de protección pública y por viviendas para las que se vaya a solicitar la declaración de protección pública autonómica, inscritas en el registro de viviendas de protección pública, se entenderá todo este conjunto como viviendas de protección pública, a los efectos de determinar las anteriores limitaciones para la promoción de viviendas en régimen libre.

2. El proyecto será único e identificará indubitadamente tanto las viviendas que se promuevan en régimen libre como en régimen de protección pública y las de protección pública autonómica para las que se vaya a solicitar la correspondiente declaración. Esta identificación deberá, asimismo, recogerse en la escritura de declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad.

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.

3. En el supuesto de que se vulnerase lo dispuesto en el apartado anterior y, una vez calificada definitivamente una promoción, se anexionase a una vivienda protegida otra libre, en parte o en su totalidad, previa la instrucción del correspondiente expediente administrativo, se procederá a la devolución de las ayudas concedidas, incrementadas con los intereses legales correspondientes desde la fecha de su percepción, sin perjuicio de la imposición de las sanciones administrativas a que haya lugar y la remisión de tanto de culpa a la jurisdicción ordinaria, así como a la restitución de las obras a su estado original.

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.

5. Aunque solo las viviendas sujetas legalmente a calificación, de acuerdo con lo dispuesto en este título, serán objeto de inspección previa a la calificación definitiva, todo el proyecto habrá de cumplir la normativa de habitabilidad, diseño y calidad.

Dado que las viviendas de protección pública autonómica y las viviendas libres no están amparadas por la calificación definitiva, la ocupación de las viviendas de estas modalidades requerirá la licencia de ocupación o cédula de habitabilidad expedida por el Ayuntamiento competente.

Artículo 83. Edificios en construcción o terminados

1. Podrá otorgarse la calificación provisional de viviendas de protección pública a aquellos proyectos de edificación cuyas obras se encuentren ya iniciadas o terminadas, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que las viviendas reúnan las condiciones de superficie, diseño, 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 a terceros adquirentes de viviendas.

2. La solicitud de calificación provisional se presentara en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, en el modelo normalizado general, acompañando la siguiente documentación:

a) La exigida con carácter general por este Reglamento.

b) La licencia municipal de obras.

c) Acta notarial acreditativa del estado de ejecución de las obras, expedida dentro del mes inmediatamente anterior a la solicitud de calificación provisional.

3. Otorgada la calificación provisional, y según el estado de las obras en el momento de su solicitud, los promotores dispondrán de los siguientes plazos máximos para solicitar la calificación definitiva de las viviendas:

a) Obras que no han enrasado cimientos: veinticuatro meses.

b) Obras con cimientos enrasados: dieciocho meses.

c) Obras con estructuras terminadas y cubiertas de aguas: doce meses.

d) Obras terminadas: un mes.

4. Promotores y adquirentes tendrán acceso a la financiación específica prevista en la normativa de aplicación una vez otorgada la calificación provisional, en las condiciones y requisitos establecidos en este Reglamento y en la normativa específica.

5. La solicitud de calificación definitiva, acompañada de la documentación prevista en este Reglamento, se tramitará por el régimen ordinario establecido en el mismo.

Artículo 84. Alojamientos de emergencia

El director general competente en materia de vivienda, mediante resolución, podrá otorgar la calificación a alojamientos de emergencia. La citada resolución contendrá las condiciones, requisitos, ayudas públicas, y aquellas otras circunstancias que se consideren necesarias para hacer frente a las situaciones excepcionales.

CAPÍTULO VII. Acceso a la financiación específica de los planes de vivienda y suelo

Artículo 85. Promotores de viviendas

Los promotores de viviendas de protección pública de nueva construcción solicitarán de las entidades de crédito que hayan suscrito los correspondientes Convenios, los préstamos específicos en las condiciones establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de aplicación.

Para ello deberán haber obtenido la cédula de calificación provisional de la promoción, y haber declarado la obra nueva comenzada de la misma en la escritura pública correspondiente.

Las entidades de crédito atenderán estas solicitudes conforme establezca la normativa de aplicación en materia de vivienda y la legislación crediticia.

En su caso, los promotores podrán acceder a las ayudas objetivas u otras medidas de fomento que puedan establecer los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de aplicación, así como a las exenciones y bonificaciones tributarias dispuestas por la legislación fiscal.

Los promotores, para poder percibir ayudas económicas directas o cualquier tipo de subvención, no deberán estar incluidos en las causas de exclusión establecidas por la legislación general sobre subvenciones.

Artículo 86. Adquirentes de viviendas de protección pública

1. Obtenida la calificación provisional, los adquirentes, previo el correspondiente contrato, podrán optar a la financiación específica en las condiciones y requisitos previstos por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de aplicación.

El reconocimiento de ayudas económicas directas, se solicitará ante el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, siempre que se cumplan los requisitos establecidos por la normativa de aplicación, y se acompañe la documentación pertinente.

La concesión de las subvenciones personales, previa acreditación de los requisitos establecidos por la normativa de aplicación, se efectuará de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Habrá de haberse obtenido la cédula de calificación definitiva.

b) Se aportará la escritura pública de compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad, o certificación registral del inmueble.

c) Se acompañara certificado municipal de empadronamiento del adquirente en la vivienda de protección pública.

d) El plazo para solicitar las subvenciones será de doce meses desde la fecha de formalización de la escritura.

2. La suma de las ayudas financieras concedidas no podrá exceder del precio legal máximo de la vivienda objeto de las mismas. Los Planes o medidas de financiación establecerán lo pertinente para el cumplimiento de esta limitación

3. A tenor de lo dispuesto en el artículo 17.3.e) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de subvenciones, en relación con los criterios objetivos para el otorgamiento de las ayudas, se tendrá en cuenta, en su caso, la prelación en la presentación de las solicitudes, de acuerdo con el número de orden que conste en el registro de entrada.

4. El Servicio Territorial, previas las comprobaciones e informes pertinentes, resolverá a los efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente, condicionándose la concesión de la subvención a la existencia de crédito presupuestario.

La cuantía de la subvención al adquirente podrá ser abonada al promotor de la vivienda, cuando su importe se descuente del precio de la vivienda y así se haga constar en la escritura de venta correspondiente.

5. Una vez escriturada e inscrita la adquisición de la vivienda con las cláusulas y limitaciones legalmente establecidas, los beneficiarios de las ayudas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat podrán solicitar el anticipo de las mismas a las Entidades de crédito con las que la Generalitat haya suscrito Convenio estableciendo dicho supuesto, en la siguiente forma:

a) Cada solicitud irá acompañada de la previa resolución administrativa concediendo las ayudas a que se refiere el apartado anterior.

b) Una vez acreditada por el interesado la citada resolución administrativa, las entidades de crédito podrán tramitar y conceder el anticipo de las ayudas financieras.

6. La Generalitat podrá en todo momento supervisar o inspeccionar las gestiones realizadas por las entidades de crédito, por medio de los correspondientes servicios económicos de la conselleria competente en materia de vivienda.

Artículo 87. Solicitud de visado y financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo

1. Será condición necesaria para obtener el visado del contrato y solicitar las ayudas económicas directas, acreditar la disposición del préstamo específico a la promoción.

2. Los promotores individuales para uso propio solicitarán simultáneamente, la calificación provisional y la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo.

3. Durante la ejecución de las obras, los adquirentes y adjudicatarios formularán la solicitud de financiación específica al mismo tiempo que la del visado del contrato, una vez concedida la calificación provisional de la actuación y obtenido el préstamo correspondiente por el promotor.

4. Concedida la calificación definitiva, la solicitud de financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo se presentará simultáneamente con la documentación señalada en los artículos 88, 89, 90, 91 y 92 de este Reglamento.

En todo caso, para formalizar la solicitud de visado y financiación específica no podrán transcurrir más de seis meses a contar desde la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa o de adjudicación.

Artículo 88. Documentación a aportar junto con la solicitud de visado y financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo

La solicitud de visado y financiación específica en las actuaciones de viviendas de protección pública se realizará junto con la declaración correspondiente en los modelos normalizados que se determinen, y deberán ser suscritos por la persona o personas solicitantes, y se presentará en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, acompañando la siguiente documentación:

a) Original y fotocopia para su cotejo del Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal de la persona o personas solicitantes.

b) Original y fotocopia para su cotejo, de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del último ejercicio fiscal con plazo de presentación vencido, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 91.2 del presente reglamento.

c) Declaración jurada sobre la titularidad de bienes inmuebles de la unidad familiar, modelo normalizado, acompañado con nota simple del FLOTI, que corrobore lo declarado.

En caso de que aparezcan rendimientos de capital inmobiliario, se deberán acreditar los mismos mediante la presentación del recibo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles y copia autorizada e inscrita de la escritura de propiedad de la vivienda, o, en su caso, justificante de haber transmitido la citada vivienda y liquidado los correspondientes impuestos.

d) Contrato por cuadruplicado, u original de la escritura y dos copias para su cotejo, que acredite la titularidad de la vivienda, en donde conste, de manera indubitada, la identificación de la vivienda, la superficie útil y los precios de venta de la misma, trastero y garajes vinculados y anejos, en su caso, así como las cláusulas obligatorias a las que se refieren los artículos 53 y 55 de este Reglamento.

e) Certificación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de estar al corriente de las obligaciones fiscales y, en el supuesto de que los beneficiarios obtengan rendimientos procedentes de actividades empresariales o profesionales, además, justificación del cumplimiento de sus obligaciones con la Tesorería General de la Seguridad Social.

No obstante, cuando, dentro del marco de colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria y otras Administraciones, y en la medida en que así se establezca, el órgano competente pueda disponer de la información tributaria o económica legalmente exigible, no se requerirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por las mismas.

f) Certificación de la entidad de crédito acreditativa de que el promotor ha obtenido el préstamo específico de los Planes de Vivienda y Suelo.

En los supuestos de préstamo directo al adquirente, la disposición del préstamo específico se acreditará en el momento de solicitar el reconocimiento de los requisitos para la percepción de las subvenciones. No obstante, para obtener el visado del contrato, deberá consignarse en

el contrato o escritura de que la obtención del citado préstamo es obligación exclusiva del adquirente.

g) Si la solicitud se formula durante la construcción de la vivienda, se deberá aportar aval individualizado que garantice las cantidades entregadas a cuenta, en las condiciones que establece este Reglamento.

h) Si se trata de familias numerosas deberán aportar original y copia para su cotejo del título de familia numerosa, en los que aparezcan los miembros componentes de la misma. En el supuesto que existan en la unidad familiar personas con discapacidad, se aportará certificado oficial expedido por el Instituto Nacional de la Seguridad Social u órgano competente de la Comunidad Autónoma, acreditativo de la minusvalía y del grado de la misma.

i) Declaración jurada, en modelo normalizado, que haga referencia:

1º. A los efectos del visado de los contratos, se aportará declaración jurada de no ser titular del pleno dominio o derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección pública, de protección oficial, o que haya disfrutado de ayudas públicas para el acceso a esta, en la misma localidad.

2º. A los efectos de solicitar la financiación específica, además:

a) Declaración jurada de no ser titular del pleno dominio o derecho real de uso o disfrute, sobre alguna otra vivienda de protección pública o por la que se hayan obtenido ayudas para acceder a la misma, ni sobre una vivienda libre, cuando el valor de ésta, determinado de acuerdo con la normativa sobre del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados exceda del 40 por 100 del precio máximo de venta de aquélla, o del 60 por 100 en el caso de familias numerosas, o valoración determinada por la normativa de financiación aplicable, acompañada con nota simple del FLOTI, que corrobore lo declarado.

b) Declaración jurada de que no se ha obtenido financiación específica al amparo de otros Planes de Vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud del visado y financiación específica, computados desde la resolución de visado y/o financiación específica de la vivienda por la que se obtuvieron.

3º. Cuando se trate de primer acceso, además, declaración jurada de no haber sido nunca titular del pleno dominio de otra vivienda, o que, siéndolo, no se dispone del derecho de uso o disfrute de la misma, o que el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no exceda del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o precio establecido por la normativa de financiación aplicable, acompañada con nota simple del FLOTI, que corrobore lo declarado.

En el supuesto de no disponer del uso o disfrute de la vivienda, deberá acompañarse documentación que justifique su falta de disposición. Si esta falta de disposición se debe a la cesión de la vivienda en arrendamiento a terceros, se aportará el contrato justificativo de que se trata de un arrendamiento acogido a la Ley 40/1964, de 11 de junio, de Arrendamientos Urbanos, sujeto a prórroga forzosa.

Si se trata de personas separadas judicialmente, divorciadas o con nulidad matrimonial, deberán aportar la sentencia judicial y Convenio regulador inscrito, o en su caso, las medidas provisionales dictadas al efecto, con objeto de comprobar a qué cónyuge se le ha adjudicado la titularidad de los bienes inmuebles, y a cual de ellos se le atribuye la guarda y custodia de los hijos.

No será necesaria la documentación señalada en el párrafo anterior cuando la separación se haya producido por motivos de violencia de género, y siempre que tal hecho quede suficientemente acreditado, a juicio del Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

Artículo 89. Documentación complementaria en zonas con destino mayoritario a segunda residencia

Cuando se adquieran viviendas de protección pública en zonas en las que el destino de las viviendas sea mayoritariamente de segunda residencia, conforme a lo señalado en el artículo 3.6 este Reglamento, deberá aportarse la siguiente documentación:

1. Declaración jurada de no tener vivienda en ninguna otra localidad.

2. Certificación acreditativa de que el solicitante o solicitantes trabajan en la localidad donde se sitúa la vivienda o, en su caso, estar inscrito en la Oficina de Empleo de ese municipio.

3. En el supuesto de trabajadores autónomos, acreditación del domicilio fiscal o certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria referente a este extremo.

4. En el supuesto de que los solicitantes tuvieran hijos a su cargo, justificación de que están escolarizados en esa localidad.

5. Certificado de vida laboral emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social y, en su caso, estar dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas.

6. Tarjeta sanitaria o cartilla de la Seguridad Social justificando la pertenencia de la unidad familiar al Área de Salud de la zona en la que esté situada la vivienda objeto de la actuación protegida.

Artículo 90. Comprobaciones tributarias, administrativas y registrales

La presentación de la solicitud de visado y financiación específica regulada en el artículo 88 de este Reglamento, implicará la autorización para que la Dirección General competente en materia de vivienda y sus servicios territoriales recaben de la Agencia Estatal de Administración Tributaria u otras Administraciones y registros públicos los informes o certificados necesarios en orden a la justificación de los extremos requeridos para la concesión del visado y la financiación específica.

Artículo 91. Justificación de capital inmobiliario y de ingresos

1. A efectos de justificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 44.1 de este Reglamento, para acceder a una vivienda protegida se deberá aportar declaración jurada sobre la titularidad de bienes inmuebles, en modelo normalizado, y en los casos que proceda, la siguiente documentación: copia de la escritura de propiedad inscrita y recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles, cuando se es titular de otra vivienda distinta de aquella para la que se solicitan ayudas o de otros bienes inmuebles que no son vivienda, a efectos de realizar las comprobaciones administrativas procedentes.

2. A los efectos de justificación y cómputo de los ingresos familiares, y en tanto no se haga efectivo el Convenio de colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se deberá aportar en modelo normalizado, acompañado de la siguiente documentación, según la situación fiscal del solicitante:

a) Los contribuyentes obligados a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas deberán aportar dicha declaración.

b) Los contribuyentes no obligados a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que hayan presentado modelo de devolución ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, deberán aportar la correspondiente notificación-liquidación de la citada Agencia Estatal de la administración Tributaria.

c) Los contribuyentes no obligados a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y que no hayan presentado ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria el modelo de devolución, deberán aportar:

1º. Certificado de vida laboral emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social.

2º. Certificados de ingresos de la empresa o empresas en las que haya figurado de alta durante el ejercicio fiscal a computar, así como las nóminas y contrato o contratos de trabajo correspondientes a dicho ejercicio.

3º. Certificados bancarios relativos a los rendimientos de capital mobiliario correspondientes al ejercicio fiscal a computar.

4º. En los casos que proceda, certificado de pensiones del Instituto Nacional de la Seguridad Social, así como certificado del Instituto Nacional de Empleo u órgano competente de la Comunidad Autónoma, en el supuesto de percibir prestaciones por desempleo.

5º. Libro de Familia y/o Título de Familia Numerosa.

6º. En el supuesto que existan en la unidad familiar personas con minusvalía, se aportará certificado oficial expedido por el Instituto Nacional de la Seguridad Social u órgano competente de la Comunidad Autónoma, acreditativo de la minusvalía y del grado de la misma.

7º. Si los interesados disponen del mismo, se aportará Certificado de Imputaciones que emite la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

8º. A los efectos previstos en este precepto, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la normativa que regula las parejas de hecho.

Artículo 92. Solicitud de reconocimiento de las subvenciones personales

1. La presentación de la solicitud se efectuará siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Los promotores individuales para uso propio, una vez obtenida la calificación definitiva.

b) Los adquirentes y adjudicatarios cuando, concluidas las obras y obtenida la calificación definitiva, hayan formalizado la escritura de compraventa o adjudicación.

2. El plazo máximo para solicitar el reconocimiento de las subvenciones personales será de doce meses desde la formalización de la escritura, o desde la calificación definitiva en el supuesto de promotores individuales para uso propio.

3. El interesado deberá presentar instancia según modelo normalizado, acompañando la siguiente documentación:

a) Original de la copia autorizada e inscrita de la escritura, y dos fotocopias para su cotejo, que acredite la titularidad de la vivienda objeto de las ayudas, en la que deberá constar su inscripción en el Registro de la Propiedad con las cláusulas obligatorias.

b) Certificado de empadronamiento en la vivienda objeto de las ayudas.

c) Datos bancarios en modelo normalizado, para el ingreso de la subvención.

d) Certificación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de estar al corriente de las obligaciones fiscales y, en el supuesto de que los beneficiarios obtengan rendimientos procedentes de actividades empresariales o profesionales, además, justificación del cumplimiento de sus obligaciones con la Tesorería General de la Seguridad Social.

No obstante, cuando, dentro del marco de colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria y otras Administraciones, y en la medida en que así se establezca, el órgano competente pueda disponer de la información tributaria o económica legalmente exigible, no se requerirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por las mismas.

e) Justificación de haber formalizado el préstamo específico de los Planes de Vivienda y Suelo.

Artículo 93. Procedimiento de visado de contrato y resolución de la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo

Presentadas la solicitud de visado del contrato y financiación específica, así como la documentación correspondiente, los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, previa comprobación de los requisitos exigidos por la legislación aplicable, procederán a dictar resolución de visado del contrato y, si procede, de concesión de financiación específica.

1. Solicitud formulada durante el periodo de construcción de las viviendas.

Visado el contrato, la resolución estimatoria de la financiación específica podrá implicar la concesión de préstamo específico, las ayudas económicas directas conexas al mismo en todas sus modalidades, así como la comunicación a título meramente informativo del porcentaje de subvenciones con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, que pudieran establecer los Planes de Vivienda y Suelo y la normativa de aplicación.

La solicitud y reconocimiento de las subvenciones personales con cargo a los Presupuestos de la Generalitat queda diferida al momento en que las obras estén concluidas y se haya obtenido la calificación definitiva y la resolución estimatoria de la financiación específica, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la normativa para la percepción de las citadas subvenciones personales.

2. Solicitud y reconocimiento de la financiación específica una vez terminadas las obras.

Cuando la solicitud se formule una vez calificadas definitivamente las viviendas, y con la adquisición de vivienda formalizada en escritura, la misma deberá presentarse junto con la documentación señalada en los artículos 88, 89, 90, 91 y 92 de este Reglamento.

La resolución de concesión de préstamo específico, las ayudas económicas directas conexas al mismo, así como la resolución de reconocimiento de las subvenciones personales con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, se realizarán simultáneamente, si se han cumplido los requisitos establecidos por la normativa.

3. Obligación del reintegro de las ayudas económicas percibidas.

En las resoluciones de concesión de préstamo específico, ayudas económicas directas conexas al mismo, así como en la resolución de reconocimiento de las subvenciones personales con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, se advertirá de la obligación de la cancelación del préstamo y del reintegro de las ayudas, incrementadas con los intereses legales devengados desde su percepción, en el caso de que la vivienda para la que se han obtenido dichos beneficios se transmita intervivos, por cualquier título, en el plazo de diez años desde la formalización del préstamo específico, o desde la fecha inicial de computo que la normativa de financiación aplicable establezca.

Artículo 94. Condiciones para las promociones especiales con destino a venta o adjudicación

De conformidad con lo establecido en la normativa de aplicación, las viviendas de protección pública de nueva construcción podrán ser calificadas como viviendas de protección oficial

de régimen especial a los efectos establecidos en el artículo 91.2.6 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, en aquellas actuaciones promovidas para venta o adjudicación, cuando concurran las circunstancias establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, y, supletoriamente, las siguientes:

a) Que los destinatarios tengan ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) Que el procedimiento de selección de los compradores o adjudicatarios se efectúe mediante el sistema regulado en el artículo siguiente.

c) Que los destinatarios, en el momento de la solicitud del visado de los contratos y de la financiación cualificada para la adquisición o adjudicación de vivienda, o de la solicitud de la calificación provisional en el caso de promoción para uso propio, cumplan los requisitos establecidos por el artículo 44.1 de este Reglamento.

d) Que cumplan las exigencias de las disposiciones generales reguladoras de las viviendas de protección pública.

e) Que su precio por metro cuadrado útil no exceda del establecido por la normativa de financiación aplicable.

Cuando las actuaciones se desarrollen sobre suelos cedidos de forma gratuita a promotores para la promoción de viviendas de nueva construcción, procedentes de patrimonios municipales o públicos, en las condiciones que se establezcan conforme a la legislación vigente, deberá justificarse suficientemente el coste de la promoción, a los efectos de la determinación del precio de venta de las viviendas.

Artículo 95. Desarrollo de las condiciones para facilitar los procedimientos de selección de personas para su posterior acceso a una vivienda con régimen de protección pública [6]

1. En las promociones de viviendas de protección pública, realizadas tanto por la iniciativa pública como por la privada, sea con destino a venta como a arrendamiento, sobre suelo procedente de concursos públicos, será de obligado cumplimiento el procedimiento que se regula en este artículo y se aplicará a la selección de personas que pretendan acceder a cualquier tipo de vivienda protegida inclusive las viviendas de protección oficial de régimen especial.

2. Los Ayuntamientos, empresas públicas u otras entidades de análogo carácter, y los promotores privados que hayan suscrito Convenio con alguna de aquellas, cuando actúen como promotores de las viviendas de protección pública a que se refiere el apartado anterior, podrán aplicar facultativamente el procedimiento establecido en el apartado siguiente para la selección de adjudicatarios. En el caso de que opten por un procedimiento alternativo, deberán actuar de conformidad con los principios de igualdad, publicidad y concurrencia pública que rigen la administración Pública. Los gerentes o secretarios de las empresas u organismos públicos que realicen la actuación, o hayan adjudicado el suelo mediante concurso público, certificarán ante los servicios territoriales competentes en materia de vivienda el cumplimiento de los mencionados principios.

3. Si no se optase por un procedimiento alternativo, a tenor de lo dispuesto en el apartado anterior, el procedimiento aplicable será el siguiente:

– Solicitar a la Dirección General competente en materia de vivienda, aprobación del procedimiento de selección que se va a llevar a cabo. Dicha solicitud deberá presentarse al momento de solicitar la calificación provisional, y se acompañará de la propuesta de cada uno de los documentos necesarios según los apartados siguientes. La autorización será simultánea a la concesión de la calificación provisional.

– Publicar anuncio de la convocatoria de inscripción al menos en dos diarios de amplia difusión local, y en el que se especifique como mínimo, además de la información necesaria para la identificación de la promoción, plazo de inscripción (nunca inferior a un mes) y lugar y presentación de solicitudes. El anuncio deberá incluir además referencia de los lugares donde se encuentran las bases o reglamento que regulen tanto los requisitos establecidos por la normativa de aplicación, como los particulares por el promotor, así como los porcentajes de reserva a colectivos preferentes, en su caso, información que estará siempre disponible en la página web de la Generalitat y de la empresa u organismo público promotor de las actuaciones.

– Publicar anuncio, como mínimo en dos diarios de amplia difusión local, de la fecha, hora y lugar de celebración del sorteo, el cual, podrá llevarse a cabo bien de forma pública, bien por

[6] Artículo 95 redactado por el artículo 3 del **Decreto 82/2008, de 6 de junio**.

cualquier otro medio, como la aplicación de nuevos sistemas, que garantice la transparencia y siempre ante fedatario público.

– El sorteo deberá realizarse una vez obtenida la calificación provisional y siempre antes de la obtención de la calificación definitiva.

– El número mínimo de seleccionados en el sorteo será el total de viviendas, incrementado en número suficiente como para disponer de un listado de reserva con el que poder cubrir la total oferta, que, a modo indicativo, sería el triple que el número de viviendas. En las bases se preverá la fórmula para cubrir las vacantes en caso de que se agote la lista de reserva inicial.

– Efectuado el sorteo, los seleccionados deberán justificar el cumplimiento de los requisitos de la convocatoria, así como los generales de acceso a la vivienda señalados en la normativa vigente.

– Cuando se trate de viviendas destinadas a venta, y con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos legalmente para el acceso a la vivienda y a sus ayudas, se presentarán en los servicios territoriales competentes en materia de vivienda los contratos de compraventa para su visado, así como la documentación exigida por la normativa para la obtención de las ayudas. La denegación del visado supondrá la exclusión del solicitante de la lista de selección final, y correrá el turno al siguiente en dicha lista.

– Cuando se trate de viviendas destinadas a alquiler, igualmente se presentarán en los servicios territoriales competentes los contratos de arrendamiento para su visado, acompañados de la documentación que corresponda. La denegación del visado será causa de resolución del contrato de arrendamiento, y así se expresará como cláusula en dicho contrato.

4. Las entidades y empresas públicas que se acojan a lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo deberán cumplir necesariamente lo establecido en los dos últimos párrafos del apartado anterior.

5. En los supuestos de promociones para uso propio, no será de aplicación lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 96. Condiciones de las actuaciones protegidas con destino a arrendamiento

1. En las promociones de vivienda protegida con destino a arrendamiento, para el acceso a la financiación específica establecida por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las establecidas con carácter general en el artículo 11 de este Reglamento.

b) Que la promoción esté vinculada al régimen de uso de arrendamiento durante un periodo de diez o veinticinco años, según sea la duración contratada del periodo de amortización del préstamo, extremo que quedará reflejado en la calificación provisional, contándose el plazo a partir de la fecha de la calificación definitiva. Estas circunstancias se harán constar en la escritura de declaración de obra nueva y deberán constar en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, podrán establecer las condiciones aplicables a las promociones calificadas a su amparo.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, en el caso de viviendas vinculadas al régimen de arrendamiento por el plazo de veinticinco años, el arrendador de la vivienda podrá ofrecer en venta, previa notificación a los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, hasta el 50 por 100 de las mismas a los inquilinos, o el porcentaje que los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación establezcan, en las condiciones que estos determinen y, supletoriamente, las siguientes:

a) El inquilino deberá haber permanecido en régimen de arrendamiento en la vivienda durante, al menos, cinco años.

b) La vivienda habrá debido estar destinada al régimen de arrendamiento, al menos, durante diez años desde su calificación definitiva.

En el supuesto de que el inquilino no comprase la vivienda, el arrendador podrá optar por continuar con la explotación de la misma en régimen de arrendamiento, o venderla, previa autorización, del cambio de uso por parte de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda y coincidiendo con la terminación del plazo de contrato de arrendamiento o de alguna de sus prórrogas, en las condiciones que cada Plan de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación determinen.

En caso de venta por cualquiera de los supuestos indicados, el precio máximo de la vivienda, que figurará en el visado del contrato de compraventa, expedido por los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, no podrá superar el máximo establecido para las viviendas de protección pública de nueva construcción según la normativa de financiación aplicable.

3. Las viviendas de protección pública de nueva construcción destinadas a arrendamiento podrán ser enajenadas a nuevos titulares por sus promotores, por promociones completas, en cualquier momento del periodo de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, subrogándose en los derechos y obligaciones de los promotores, y pudiendo, asimismo, subrogarse en la financiación específica obtenida por los promotores, ateniéndose a las condiciones que determinen los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

4. Las viviendas promovidas para destinarlas a arrendamiento podrán ser edificadas sobre suelos en régimen de cesión del derecho de superficie, bajo cualquier modalidad del mismo, siempre que ello no impida el cumplimiento de los requisitos y obligaciones del arrendador, y el régimen de este derecho no tenga una duración inferior a la duración del periodo de protección pública.

5. Los Planes de Vivienda y Suelo, normativa autonómica de desarrollo o medidas singulares de financiación, podrán establecer la modalidad de viviendas de protección pública para arrendamiento con opción de compra, en cuyo supuesto habrán de determinar:

a) El precio máximo de venta aplicable cuando se ejercite la opción.

b) La instrumentación de la opción de compra.

c) En su caso, el porcentaje máximo de viviendas de protección pública para arrendamiento con opción de compra aplicable a cada promoción.

d) Las ayudas al inquilino para la compra y las ayudas al promotor, en su caso.

Artículo 97. Rentas máximas para las promociones destinadas a arrendamiento

1. La renta aplicable se ajustará a lo siguiente:

a) Las rentas máximas anuales iniciales serán las determinadas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

b) La renta inicial aplicada, o que hubiera podido aplicarse, podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice General Nacional de Precios al Consumo.

c) El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

2. Lo dispuesto en el artículo 96 y en el apartado 1 anterior, será aplicable a los alojamientos u otras formas de explotación por razones sociales a que se refiere el artículo 1.1.d) de este Reglamento.

Artículo 98. Adquisición de viviendas existentes para cesión en arrendamiento

1. Podrán acogerse a la financiación específica correspondiente a las viviendas de protección pública promovidas para arrendamiento, la adquisición de viviendas usadas que cumplan las condiciones establecidas en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicables, por entidades sin ánimo de lucro para su cesión en arrendamiento, ateniéndose a los términos, plazos y rentas máximas previstas en la normativa de financiación aplicable, y, supletoriamente, las rentas máximas establecidas en el artículo anterior.

2. Las condiciones de los préstamos a promotores y sus características respecto a cuantía, plazos de amortización, carencia y disposición serán las establecidas en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

El reconocimiento de la financiación específica en las condiciones establecidas por la normativa de aplicación, dará derecho a optar a la misma con cargo a los Presupuestos del Ministerio competente en materia de vivienda, en su caso, y a los Presupuestos de la Generalitat.

Las ayudas económicas directas serán las establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicables.

Artículo 99. Concesión de las subvenciones al promotor de viviendas para arrendamiento

1. La concesión de las ayudas al promotor se practicará una vez obtenida la calificación definitiva, fraccionándose en función del número de viviendas efectivamente arrendadas, debiendo acreditar estar al corriente de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

2. El Servicio Territorial competente en materia de vivienda resolverá a los efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente, condicionándose la concesión de la subvención a que exista crédito presupuestario.

3. El arrendamiento se justificará mediante la aportación del contrato para su visado reglamentario.

Artículo 100. Programa de alquiler-joven

Podrán acogerse a la promoción de viviendas protegidas con destino a arrendamiento vinculado durante diez o veinticinco años para jóvenes, aquellas actuaciones promovidas por personas físicas, jurídicas, públicas o privadas, cuando concurran las condiciones establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, y, supletoriamente, las siguientes:

a) Que los destinatarios sean jóvenes en el momento de la solicitud y el número de miembros de la unidad familiar no exceda de cinco.

b) Que los destinatarios tengan ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

c) Que la vivienda tenga una superficie útil que no exceda de los 70 metros cuadrados.

Artículo 101. Programa de integración social y de intermediación social

1. El conseller competente en materia de vivienda establecerá, con carácter complementario a cada Plan de Vivienda, el programa de integración social correspondiente. Por Orden podrá determinar las medidas necesarias para su desarrollo.

Podrán acogerse a la promoción de viviendas protegidas de integración social con destino a arrendamiento vinculado durante veinticinco años, las actuaciones promovidas por personas físicas, jurídicas, públicas o privadas, cuando concurran las condiciones determinadas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, y, supletoriamente, las siguientes:

a) Que los destinatarios tengan ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) Que el precio por metro cuadrado útil, a efectos de determinar el precio de venta, no exceda de 1,25 veces el precio básico a nivel nacional vigente en el momento del contrato.

2. Intermediación social.

a) La conselleria competente en materia de vivienda creará un sistema de intermediación en el mercado de alquiler social de vivienda para incrementar la oferta de alquiler a precios moderados para atender las necesidades de demanda del mercado.

b) La Red de Intermediación en Arrendamiento viene formada por la Red Valenciana de Infovivienda Solidaria y la Agencia Valenciana de Alquiler Infovivienda, y tiene como objeto crear o reforzar en colaboración con las Administraciones, administraciones locales correspondientes, bolsa de vivienda de alquileres locales o supralocales, o de entidades sociales sin animo de lucro especializadas en mediación de vivienda, que trabajen para el arrendamiento de viviendas a precios moderados.

c) Por Orden se desarrollara el funcionamiento de la Red de Intermediación en Arrendamiento y el sistema de subvenciones a percibir por los integrantes de la misma.

Artículo 102. Coexistencia de las distintas modalidades de promoción en arrendamiento

Podrán coexistir, en una misma promoción, viviendas acogidas al programa de alquiler-joven, viviendas acogidas al programa de integración social y viviendas protegidas destinadas a arrendamiento durante veinticinco años que no se encuentren dentro de ninguno de los programas citados.

El conseller competente en materia de vivienda podrá establecer por Orden las medidas para el abono de las subvenciones contempladas en este capítulo, con cargo a los Presupuestos de la Generalitat.

Cuando se trate de promotores públicos o entidades sin ánimo de lucro, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá suscribir los acuerdos pertinentes para establecer las condiciones y procedimientos relativos al abono de las subvenciones.

Artículo 103. Actuaciones especiales para arrendamiento de universitarios u otros colectivos sociales

1. Se acogen a lo dispuesto en el presente artículo las viviendas con destino a arrendamiento de universitarios u otros colectivos sociales determinados por el Plan de Vivienda y Suelo aplicable, a 10 o 25 años, de nueva construcción o procedentes de remodelación de edificios, cuya superficie máxima no supere los 45 metros cuadrados de superficie útil, incluyendo, en su caso, la superficie destinada a servicios comunes. La parte correspondiente a los servicios comunes no podrá superar el 20 por 100 de la superficie útil de la vivienda a la que se adscribe.

Se podrá incluir, a efectos de financiación, una plaza de garaje, vinculada registralmente y en proyecto, con las limitaciones previstas de precio y superficie.

2. Los Planes de Vivienda y Suelo establecerán la financiación específica que corresponda a este tipo de actuaciones y los límites y requisitos que, además de lo establecido en el párrafo anterior, deban cumplirse a para acogerse a las disposiciones de los mismos. Supletoriamente, las ayudas establecidas para estas viviendas serán las que correspondan a las viviendas protegidas para arrendamiento, ya sea en las condiciones de arrendamiento a diez o veinticinco años u otra modalidad, ateniéndose en cuanto al reconocimiento de las mismas, con cargo a los Presupuestos del Ministerio competente en materia de vivienda, en su caso, y de la Generalitat, y a su concesión, a lo regulado en este Reglamento y normativa de aplicación.

Asimismo, les será de aplicación con carácter supletorio lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 104. Condiciones y destino de las actuaciones especiales para arrendamiento de universitarios u otros colectivos sociales

1. La vinculación al régimen de arrendamiento de los alojamientos deberá ajustarse a los plazos y condiciones establecidos para las viviendas de protección pública de nueva construcción destinadas a arrendamiento, con la limitación de la renta anual que corresponda, o a la que establezca la normativa de aplicación.

2. El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios que disfrute el inquilino y se satisfagan por el propietario, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable, sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa de financiación correspondiente.

3. Lo dispuesto en los artículos 106, 107 y 108 de este Reglamento será aplicable a las actuaciones especiales para arrendamiento de universitarios u otros colectivos sociales.

4. En el momento de la solicitud de la calificación definitiva, se acompañará baremo y condiciones de uso y explotación de estos alojamientos, así como Convenio con la Universidad, fundaciones vinculadas a la Universidad, Institutos tecnológicos o instituciones de naturaleza docente, que acredite la duración del plazo de vinculación, y que la Universidad o institución de que se trate dispone y supervisa la utilización de los alojamientos con arreglo al baremo establecido y la finalidad para la que han sido calificados.

La duración de la vigencia del Convenio, en ningún caso, será inferior al período de vinculación a arrendamiento para universitarios que se haya establecido en la calificación definitiva.

Si se trata de otros colectivos sociales, se aportará Convenio o documentación fehaciente que garantice el cumplimiento de la finalidad urante el plazo de vinculación.

Artículo 105. Determinación del precio de renta aplicable a viviendas para estudiantes universitarios u otros colectivos sociales

El precio de renta por metro cuadrado útil que proceda se aplicará no sólo sobre la superficie útil de la vivienda, sino también sobre la correspondiente a los servicios comunes a que se refiere el artículo 103.1 de este Reglamento. No obstante, y a los solos efectos del cálculo de la renta, no será necesario aplicar el límite del 20 por 100 establecido por dicho artículo, sino que podrá computarse la superficie real de aquellos si excediese de tal porcentaje.

Artículo 106. Solicitud de la financiación específica en viviendas promovidas para arrendamiento

Los promotores de viviendas para arrendamiento, en cualquiera de las modalidades previstas en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicables, solicitarán, junto con la calificación provisional, la financiación específica, de acuerdo con lo que establezcan.

A los efectos de la concesión de la financiación específica, junto con la solicitud de calificación provisional se acompañará la siguiente documentación:

1. Número o Código de Identificación Fiscal.

2. Acreditación de estar al corriente en las obligaciones fiscales y de cotización a la Seguridad Social, mediante la aportación de los certificados expedidos por los órganos competentes. Es aplicable en este supuesto lo dispuesto en el artículo 92.3.d) de este Reglamento.

Artículo 107. Solicitud de visado de contratos de arrendamiento y reconocimiento, en su caso, del cumplimiento de los requisitos para la concesión de las subvenciones

1. El visado de los contratos de arrendamiento y el reconocimiento de los requisitos para la percepción de las subvenciones al promotor, cuando procedan, se solicitarán una vez obtenida

la calificación definitiva, fraccionándose el reconocimiento en función del número de viviendas efectivamente arrendadas.

2. Junto con el modelo normalizado de solicitud de visado de los contratos de arrendamiento y, en su caso, del reconocimiento de los requisitos para la percepción de las subvenciones, se aportará la siguiente documentación:

a) A los efectos del visado de los contratos de arrendamiento:

1º. Original y fotocopia para su cotejo del Documento Nacional de Identidad del o de los arrendatarios.

2º. Contratos de arrendamiento por triplicado con las cláusulas obligatorias y realizado en papel timbrado, con justificante del pago de la fianza establecida por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

3º. Original y fotocopia, para su cotejo, de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los arrendatarios. Para la determinación de los ingresos familiares de los arrendatarios será aplicable lo dispuesto al efecto por este Reglamento y normativa de aplicación.

4º. Declaración del arrendatario de no ser titular del pleno dominio o derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección pública, de protección oficial, o que haya disfrutado de ayudas públicas para el acceso a ésta, en la misma localidad, acompañado de nota del FLOTI que lo corrobore.

5º. Compromiso del arrendatario de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, y de ocuparla en el plazo de tres meses desde la entrega de llaves.

b) A los efectos de solicitar el reconocimiento del cumplimiento de los requisitos para la percepción de las subvenciones por parte del promotor:

1º. Hoja en modelo normalizado de datos bancarios.

2º. Si la presentación de contratos de arrendamiento se produjera en ejercicios fiscales diferentes a la solicitud inicial, cada vez se aportarán por el promotor las acreditaciones de estar al corriente de las obligaciones fiscales y de cotización a la Seguridad Social. Es aplicable en este supuesto lo dispuesto en el artículo 92.3.d) de este Reglamento.

3º. En caso de actuaciones especiales para arrendamientos de universitarios y otros colectivos sociales, el promotor acreditará el cumplimiento de las obligaciones específicas establecidas en el artículo 104 de este Reglamento, y, muy singularmente, el plazo de duración y vinculación al régimen de arrendamiento, baremo aplicable, y Convenio de utilización.

Artículo 108. Procedimiento de resolución de la financiación específica y visado de los contratos de arrendamiento. Calificación provisional

El Servicio Territorial competente en materia de vivienda, una vez formuladas las solicitudes y presentada la documentación establecidas en el artículo 106 de este Reglamento, y previa comprobación de que se cumplen los requisitos exigidos por la normativa aplicable, procederá a conceder la calificación provisional y a resolver reconociendo la subsidiación del préstamo específico, en su caso.

Artículo 109. Procedimiento de resolución de la financiación específica y visado de los contratos de arrendamiento. Calificación definitiva y reconocimiento subvención

Concluidas las obras y obtenida la calificación definitiva, los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, con carácter general, una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos que la normativa establece, visarán los contratos de arrendamiento y resolverán la solicitud de concesión de subvenciones a medida que se presenten éstos, reconociendo, en su caso, la subvención solicitada.

Las subvenciones a que se refiere este artículo se concederán por una sola vez, independientemente de que las viviendas se arrienden sucesivamente.

Artículo 110. Promociones individuales para uso propio

En las promociones individuales para uso propio se aportará, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 87.2 de este Reglamento, junto con la documentación requerida para calificar la actuación, la correspondiente a la solicitud de financiación cualificada, de forma que, en el momento de la expedición de la calificación provisional, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda proceda a la concesión de préstamo cualificado, las ayudas económicas directas conexas al mismo, así como la comunicación a título meramente informativo del porcentaje de subvenciones con cargo a los Presupuestos de la Generalitat que les pudiera corresponder.

En la declaración de obra nueva, el promotor hará constar por separado el valor de la edificación y el del suelo, valoración cuya suma servirá de base para la determinación de las subvenciones personales con los topes establecidos por la normativa vigente. En el supuesto de que estas valoraciones no constaran, o constaran por separado, se acreditarán mediante certificado del arquitecto director de las obras visado por el colegio profesional que corresponda de acuerdo con el proyecto de ejecución final.

TÍTULO II. Régimen de adquisición protegida

CAPÍTULO I. Adquisición protegida de vivienda usada

Artículo 111. Concepto y ámbito

1. Concepto: son las viviendas libres o protegidas cuya adquisición, en segunda o posterior transmisión, se considera protegida previo el cumplimiento de determinadas condiciones, y cuyo precio de venta, en siguientes transmisiones, está limitado durante los plazos establecidos en el plan de financiación que le sea aplicable, o, en su defecto, en el presente reglamento.

2. Ámbito: se considera adquisición protegida de viviendas usadas la efectuada a título oneroso, de viviendas en segunda o posteriores transmisiones, y en las condiciones establecidas en este capítulo.

3. Asimismo, a los efectos del presente reglamento y de los Planes de Vivienda correspondientes, y salvo que éstos establezcan algo distinto, se considerarán también viviendas usadas a las que se refiere este artículo, las siguientes modalidades de viviendas:

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión.

A estos efectos, se considerarán segundas transmisiones las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento, y se realice transcurrido el plazo exigido por la normativa del plan de financiación al que se acogió la vivienda, o, en su defecto, transcurridos, al menos diez años, desde la calificación definitiva.

b) Viviendas adquiridas en primera transmisión y sujetas a regímenes de protección pública, con superficie de hasta 120 metros cuadrados, a las que se refiere el artículo 14.1 de este Reglamento, cuando haya transcurrido un plazo de un año, como mínimo, desde la fecha de la calificación o declaración definitiva de las mismas, y no hubieran sido adquiridas por las familias numerosas o, en su caso, por los discapacitados con movilidad reducida, a las que se destinaban.

c) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de dos años, como mínimo, entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

d) Viviendas rurales usadas, no aisladas, en núcleos urbanos y con servicios urbanísticos, con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados y sean adquiridas en municipios o núcleos de población que no superen los 2.000 habitantes de derecho.

e) Los supuestos establecidos por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, que podrán modificar, complementar o suprimir cualquiera de los apartados anteriores.

4. A efectos de la financiación específica, sólo serán computables 90 metros cuadrados útiles, aunque la superficie real pueda alcanzar hasta 120 metros cuadrados útiles, sin perjuicio de lo que establezca la normativa financiación aplicable. Se exceptúa el supuesto de familias numerosas, en cuyo caso será aplicable lo dispuesto en el artículo 14 de este Reglamento, sin perjuicio de lo establecido por la normativa de aplicación.

Para la determinación de la superficie útil de estas viviendas se aplicarán las normas que regulen las superficies de las viviendas de protección pública.

5. A los efectos, tanto de la consideración de adquisición protegida de otras viviendas usadas como del reconocimiento de la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo, el precio de venta de estas viviendas no podrá exceder del que le corresponda con arreglo a dichos Planes o medidas singulares de financiación aplicables.

6. Para poder solicitar la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo para la adquisición protegida de otras viviendas usadas deberá cumplirse que, entre la celebración del contrato de opción de compra, compraventa o escritura y la solicitud de visado del mismo, no hayan transcurrido más de cuatro meses, salvo que los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables determinen otro plazo distinto.

7. El plazo para poder solicitar el préstamo específico ante las Entidades de crédito, en las condiciones establecidas por la normativa aplicable, será de seis meses desde la resolución del visado del contrato, salvo que los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables determinen otro plazo distinto.

Asimismo, se establece un plazo de doce meses a contar desde el día siguiente a la notificación de la resolución del visado y financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo para presentar la solicitud de subvenciones personales acreditando la disposición del préstamo específico. Transcurrido este plazo sin que se hayan solicitado las subvenciones personales, acreditado la disposición del préstamo y el cumplimiento de los demás requisitos establecidos en la normativa vigente, el órgano competente procederá a denegar las solicitudes de subvenciones personales presentadas fuera de plazo y a declarar la caducidad automática de la resolución de visado y financiación específica por transcurso del mismo. Todo ello sin perjuicio de que los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables determinen otro plazo distinto.

Artículo 112. Derecho a la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo en viviendas usadas

1. De conformidad con lo establecido por el artículo anterior de este Reglamento y lo regulado específicamente para la adquisición de viviendas usadas por la normativa de financiación aplicable, el visado de los correspondientes contratos supone el derecho a optar a la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo.

2. La disposición del préstamo específico se acreditará en el momento de solicitar el reconocimiento de las subvenciones. No obstante, para obtener el visado del contrato, deberá hacerse mención en el contrato o escritura de que la obtención del citado préstamo es obligación exclusiva del adquirente.

Se exceptúan las familias numerosas cuando adquieran viviendas existentes. En este caso, será requisito suficiente haber obtenido cualquier tipo de financiación que, como mínimo, suponga el 60 por 100 del precio de adquisición.

3. El reconocimiento de ayudas con cargo a los presupuestos del Ministerio competente en materia de vivienda se efectuará por la Generalitat, a través de sus servicios territoriales competentes en materia de vivienda, siempre que los beneficiarios reúnan las condiciones establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables. Este reconocimiento comprenderá el derecho a la obtención de préstamo específico, así como las ayudas económicas conexas con el mismo, en su caso.

4. El reconocimiento de ayudas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat se efectuará por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, siempre que los beneficiarios reúnan las condiciones establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables. Este reconocimiento comprenderá las subvenciones establecidas por la normativa de aplicación, con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, cuando los adquirentes acrediten haber obtenido el préstamo específico de los Planes de Vivienda y Suelo.

5. Los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, podrán modificar, complementar o suprimir las condiciones establecidas en los puntos anteriores.

Artículo 113. Concesión de las ayudas económicas directas

Las ayudas económicas directas serán concedidas cuando el adquirente aporte la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad que acredite la transmisión, siempre que la vivienda esté en condiciones de habitabilidad y se justifique el empadronamiento en la misma.

Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda resolverán a los efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente, condicionándose la concesión y abono de la subvención a la existencia de crédito presupuestario.

Artículo 114. Solicitud de visado y financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo de viviendas usadas

1. La solicitud de visado y financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo deberá presentarse en el plazo de cuatro meses desde la fecha de celebración del contrato de compra u opción de compra, o desde la fecha de la escritura pública de compraventa.

2. El plazo para la presentación en las entidades de crédito de las resoluciones de visado y financiación específica será de seis meses, a contar desde la fecha de su notificación al interesado.

A estos efectos, la Entidad de crédito deberá proporcionar al interesado justificante en el que conste la recepción de la resolución en el citado plazo.

3. Los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables podrán establecer plazos de distinta duración a los establecidos en los apartados anteriores.

Artículo 115. Documentación a aportar para la obtención del visado y financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo en viviendas usadas

1. La solicitud de visado y financiación específica en las adquisiciones de viviendas usadas deberá ser suscrita por la persona o personas solicitantes, acompañando la siguiente documentación:

a) Original y fotocopia, para su cotejo, del Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal de la persona o personas solicitantes.

b) Original y fotocopia, para su cotejo, de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del último ejercicio fiscal vencido, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 91.2 de este Reglamento.

c) Declaración jurada sobre la titularidad de bienes inmuebles de la unidad familiar, en modelo normalizado, acompañado de nota del FLOTI que lo corrobore.

En caso de que aparezcan rendimientos de capital inmobiliario, se deberán acreditar los mismos mediante la presentación del recibo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles y copia autorizada de la escritura de propiedad inscrita de la vivienda, o, en su caso, justificante de haber transmitido la citada vivienda y liquidado los correspondientes impuestos.

d) Contrato de compra u opción de compra por duplicado, o nota simple del Registro de la Propiedad y dos copias para su cotejo, que acredite la titularidad de la vivienda, en donde conste, de manera indubitada, la identificación de la vivienda y, por separado, la superficie útil y precios de venta de la misma, trastero y garajes vinculados y anejos en su caso, así como las cláusulas obligatorias a las que se refiere el artículo 53 de este Reglamento.

e) Certificación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de estar al corriente de las obligaciones fiscales y, en el supuesto de que los beneficiarios obtengan rendimientos procedentes de actividades empresariales o profesionales, además, justificación del cumplimiento de sus obligaciones con la Tesorería General de la Seguridad Social.

No obstante, cuando, dentro del marco de colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria y otras Administraciones, y en la medida en que así se establezca, el órgano competente pueda disponer de la información tributaria o económica legalmente exigible, no se requerirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por las mismas.

f) Acreditación de la superficie útil de la vivienda. Se aportará la fotocopia cotejada de la copia autorizada e inscrita de la escritura del vendedor y, en el supuesto de que no figure la superficie útil, ésta se acreditará mediante certificación expedida por técnico competente y visada por el colegio oficial correspondiente.

g) En el supuesto de que existan en la unidad familiar personas con discapacidad, se aportará certificado oficial expedido por el Instituto Nacional de la Seguridad Social u órgano competente de la Comunidad Autónoma, acreditativo de la discapacidad y del grado de la misma. Cuando se trate de familias numerosas, se aportará el título administrativo correspondiente.

h) Cuando se trate de viviendas protegidas que se hayan destinado a arrendamiento durante diez años, los servicios territoriales competentes en materia de vivienda constatarán que han transcurrido, por un lado, los diez años desde la calificación definitiva, y por otro el periodo de obligatorio destinado a arrendamiento, de acuerdo con la normativa por la que se rigió la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo, en su caso, o bien los plazos que la misma determine.

i) Acreditación de la antigüedad de dos años para las viviendas de nueva construcción a que se refiere el artículo 111 de este Reglamento, o la que determine la normativa de financiación aplicable.

En este caso, deberá aportarse certificado de final de obra expedido por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, a fin de acreditar la antigüedad de la vivienda.

j) Cuando la solicitud se formalice acompañando contrato privado de compra u opción de compra, se deberá aportar la escritura de propiedad de la vivienda de la parte vendedora, o nota simple o certificación del Registro de la Propiedad donde se acredite quien es titular del inmueble.

k) Declaración jurada, en modelo normalizado, que hará referencia a los siguientes extremos:

1º. Declaración jurada de no ser titular del pleno dominio o derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección pública o por la que se hayan obtenido ayudas para acceder a la misma, ni sobre una vivienda libre en la misma localidad en que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida, cuando el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa sobre del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados exceda del 40 por 100 del precio máximo de venta de aquélla, o del 60 por 100 en el caso de familias numerosas, o valoración establecida por la normativa de financiación aplicable, acompañado de nota del FLOTI que lo corrobore.

2º. Declaración jurada de que no se ha obtenido financiación al amparo de otros Planes de Vivienda durante los diez años anteriores a la solicitud del visado y financiación cualificada, computados desde la resolución de visado y/o financiación específica de la vivienda por la que se obtuvieron, o plazo establecido por la normativa de financiación aplicable.

3º. Cuando se trate de primer acceso, además, declaración jurada de no haber sido nunca titular en pleno dominio de una vivienda de protección pública o libre, o que, siéndolo, no disponen del derecho de uso o disfrute de la misma, o que el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados no excede del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o precio establecido por la normativa de financiación aplicable, acompañado de nota del FLOTI que lo corrobore.

En el supuesto de no disponer del uso o disfrute de la vivienda, deberá acompañarse documentación que justifique su falta de disposición. Si esta falta de disposición se debe a la cesión de la vivienda en arrendamiento a terceros, se aportará el contrato justificativo de que se trata de un arrendamiento acogido a la Ley 40/1964, de 11 de junio, de Arrendamientos Urbanos, sujeto a prórroga forzosa.

Si se trata de personas separadas judicialmente, divorciadas o con nulidad matrimonial, deberán aportar la sentencia judicial y Convenio regulador, o, en su caso, las medidas provisionales dictadas al efecto, con objeto de comprobar a qué cónyuge se le ha adjudicado la titularidad de los bienes inmuebles, y a cual de ellos se le atribuye la guarda y custodia de los hijos.

No será necesaria la documentación señalada en el párrafo anterior cuando la separación se haya producido por motivos de violencia de género, y siempre que tal hecho quede suficientemente acreditado, a juicio del Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

4º. Declaración de que la vivienda reúne las condiciones de habitabilidad según las Normas de Habitabilidad y Diseño aplicables.

2. La presentación de la solicitud regulada en este artículo implicará la autorización para que la Dirección General competente en materia de vivienda, o sus servicios territoriales, recaben de la Agencia Estatal de Administración Tributaria u otras Administraciones y registros públicos los informes o certificaciones necesarias en orden a la justificación de los extremos requeridos para la concesión de las ayudas.

Artículo 116. Solicitud de las subvenciones para el acceso a la vivienda

1. La solicitud de las subvenciones podrá presentarse una vez escriturada la vivienda e inscrita a nombre de sus titulares y obtenido el préstamo específico de los Planes de Vivienda y Suelo.

2. El plazo máximo para solicitar las subvenciones será de doce meses a contar desde la notificación de la resolución de visado y financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo, acreditando la disposición del préstamo específico.

Transcurrido el citado plazo sin que se hayan solicitado las subvenciones, acreditando la disposición del préstamo específico y el cumplimiento de los demás requisitos establecidos por la normativa, el órgano competente procederá a denegar las solicitudes de subvenciones personales con cargo a los Presupuestos de la Generalitat.

3. El interesado deberá presentar instancia según modelo normalizado, acompañada de la siguiente documentación:

a) Original de la copia autorizada e inscrita de la escritura de adquisición de la vivienda objeto de las ayudas, y dos fotocopias para su cotejo, en la que deberá constar su inscripción en el Registro de la Propiedad, en la que consten las cláusulas obligatorias.

b) Certificado de empadronamiento en la vivienda objeto de las ayudas.

c) Datos bancarios en modelo normalizado, para el ingreso de la subvención.

d) Certificación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de estar al corriente de las obligaciones fiscales y, en el supuesto de que los beneficiarios obtengan rendimientos proce-

dentes de actividades empresariales o profesionales, además, justificación del cumplimiento de sus obligaciones con la Tesorería General de la Seguridad Social.

No obstante, cuando, dentro del marco de colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria y otras Administraciones, y en la medida en que así se establezca, el órgano competente pueda disponer de la información tributaria o económica legalmente exigible, no se requerirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por las mismas.

e) Justificación de haberse formalizado el préstamo específico de los Planes de Vivienda y Suelo.

f) Licencia municipal de ocupación, o, en su caso, cédula de habitabilidad o, en su defecto, recibos de suministros de los servicios de agua y energía eléctrica correspondientes al trimestre inmediatamente anterior a la presentación de esta documentación.

Artículo 117. Procedimiento de visado del contrato y resolución de financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo

1. Resolución de visado y financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo.

Presentada la solicitud de visado del contrato y financiación específica, los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, previa comprobación de los requisitos exigidos por la legislación aplicable, procederán a emitir resolución de visado del contrato y de la financiación específica, que podrá implicar la concesión de préstamo específico, la subsidiación de éste, las ayudas económicas directas conexas al mismo, así como la comunicación, a título meramente informativo del porcentaje de subvenciones con cargo a los Presupuestos de la Generalitat que les pudiera corresponder.

La solicitud y reconocimiento de las subvenciones personales con cargo a los Presupuestos de la Generalitat queda diferida al momento que se haya obtenido la resolución estimatoria de la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la normativa para la percepción de las citadas subvenciones personales.

Una vez escriturada la vivienda y aportada la documentación establecida en el artículo 116 de este Reglamento, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda resolverá reconociendo las subvenciones personales.

2. Obligación del reintegro de las ayudas económicas percibidas.

En las resoluciones de concesión de préstamo específico de los Planes de Vivienda y Suelo, ayudas económicas directas conexas al mismo, así como en la resolución de reconocimiento de las subvenciones personales con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, se advertirá de la obligación del reintegro de las mismas, incrementadas con los intereses legales devengados desde su percepción, en el caso de que la vivienda para la que se han obtenido dichos beneficios se transmita intervivos, por cualquier título, en el plazo de diez años desde la formalización del préstamo específico, o fecha inicial de cómputo que la normativa de financiación aplicable establezca.

CAPÍTULO II. Viviendas de protección pública autonómica

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 118. Objeto

1. El presente capítulo tiene por objeto la regulación de las medidas y el establecimiento de los criterios y requisitos reguladores de la vivienda de protección pública autonómica, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 15 a 21, 24 a 27 y 29 de este Reglamento, así como las referencias específicas contenidas en el mismo.

2. Se entiende por vivienda de protección pública autonómica la que cumpla los requisitos establecidos en este capítulo, sus destinatarios opten a la financiación específica, y se acojan a las demás disposiciones contempladas en el mismo.

3. Al amparo de Planes Autonómicos, la vivienda de protección pública autonómica es la declarada de protección pública por la Generalitat en los supuestos de nueva construcción, para venta o arrendamiento con opción de compra, y las reconocidas por la Generalitat mediante la correspondiente resolución de ayudas específicas autonómicas establecidas para el supuesto de adquisición de viviendas existentes o usadas, o asimiladas.

4. Los Planes Autonómicos o medidas singulares de financiación aplicables podrán modificar, complementar o suprimir los requisitos y condiciones regulados en este capítulo.

5. Los Planes Autonómicos de Vivienda y Suelo establecerán las medidas de fomento y el régimen de ayudas aplicables a las viviendas de protección pública autonómica.

Artículo 119. Ámbito subjetivo. Beneficiarios

1. A los efectos de este capítulo, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, tendrán la consideración de beneficiarios las personas físicas que reúnan los requisitos establecidos por los Planes Autonómicos o medidas singulares de financiación aplicables, y, supletoriamente, los siguientes:

a) Los ingresos familiares no podrán ser superiores a 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). La ponderación de dichos ingresos se realizará conforme a los criterios establecidos en la normativa de financiación aplicable.

En la normativa de financiación aplicable podrá establecerse asimismo un límite mínimo de ingresos, que se ponderará con los mismos criterios del límite máximo.

b) La vivienda se destinará a domicilio habitual y permanente.

c) La adquisición de las viviendas objeto de este capítulo se realizará en primer acceso, es decir, los adquirentes no podrán ser titulares, ni haberlo sido, de la propiedad de una vivienda, o siéndolo, no dispondrán del derecho de uso o disfrute de la misma, o el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no excederá del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda de acceso concertado, o valoración que determine la normativa de financiación aplicable.

Asimismo, se considerará primer acceso cuando se trate de familias numerosas, con ingresos familiares no superiores a los indicados en el apartado 1.a) de este artículo, que vayan a adquirir una vivienda de mayor superficie construida que la que tienen o hayan tenido previamente en propiedad, siempre que el valor de esta última, libre o protegida, no exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda de acceso concertado, o precio que determine la normativa de financiación aplicable. En caso de que la vivienda poseída en propiedad estuviera sujeta a algún régimen de protección pública, será preciso la enajenación de la misma, sin devolución de las ayudas percibidas previamente a la adquisición de la nueva vivienda.

No podrán obtener los beneficios de primer acceso aquellos titulares de una vivienda cuando la falta de disposición del derecho de uso o disfrute se deba a su cesión en arrendamiento o precario a terceros, salvo que se justifique que se trata de un arrendamiento acogido a la Ley 40/1964, de 11 de junio, de Arrendamientos Urbanos, sujeto a prórroga forzosa.

Se asimilan al primer acceso las personas separadas judicialmente, divorciadas o con nulidad matrimonial, aunque anteriormente hubieran sido titulares de otra vivienda, cuando la titularidad de la misma, o su uso y disfrute, hayan sido adjudicados a sus hijos menores de edad o al otro cónyuge, en su caso, por sentencia judicial.

2. Podrán ser beneficiarios de subvenciones con cargo a los Presupuestos de la Generalitat los inquilinos que se acojan a la figura de arrendamiento con opción a compra en las condiciones establecidas en este Reglamento, y en las condiciones que establezcan los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, y, con carácter supletorio, se exigirá que la vivienda esté destinada a arrendamiento durante 10 años.

El inquilino podrá optar a la compra, de acuerdo con lo establecido en la normativa de financiación aplicable y, supletoriamente, a partir del séptimo año del inicio del arrendamiento.

Artículo 120. Limitación de disponer

A tenor de lo dispuesto en el artículo 40.2, párrafo final de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, se establecen las siguientes limitaciones:

1. Los beneficiarios de las ayudas no podrán transmitir intervivos, ni ceder por ningún título el uso de las viviendas durante el plazo de 10 años, contado desde la resolución de concesión de ayudas. Ello no obstante, quedará sin efecto esa prohibición de disponer por cambio de la localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos debidamente justificados, mediante autorización del Servicio Territorial competente en materia de vivienda. En ese sentido, y sin perjuicio de la sanción administrativa que corresponda, el incumplimiento de la limitación de disponer supondrá la obligación de reintegrar los beneficios económicos percibidos, incrementados con los intereses legales correspondientes. Igualmente, deberá producirse este reintegro con los intereses correspondientes, en el supuesto excepcional contemplado en este mismo apartado, cuando se autorice la transmisión antes del transcurso del plazo de 10 años.

La normativa de financiación aplicable podrá determinar un plazo de distinta duración.

2. Para garantizar el efectivo cumplimiento de lo establecido en este artículo, la limitación de disponer deberá constar expresamente en las escrituras de venta a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

3. Los Notarios, Registradores y Entidades colaboradoras velarán por el cumplimiento de lo establecido en este artículo.

Artículo 121. Requisitos de los contratos y escrituras y tramitación administrativa

1. En los contratos y escrituras se hará constar, de manera indubitada, el precio, la identificación de la vivienda, y se incluirá, como cláusula de inserción obligatoria, la limitación de disponer establecida en el artículo anterior.

2. La identificación de la vivienda comprenderá, asimismo, el número de finca registral, tipo, superficie útil y construida, y construida con elementos comunes, situación en el edificio, así como la existencia de garaje, trastero u otras dependencias anejas, que estén vinculados registralmente a la vivienda.

A los efectos de determinación de la financiación específica aplicable, la Dirección General podrá establecer instrucciones para su estimación.

3. Competencias administrativas y lugar de presentación de las solicitudes:

a) Corresponde a los servicios territoriales competentes en materia de vivienda la tramitación y resolución de los procedimientos incoados para la concesión de las ayudas de las viviendas de protección pública autonómica.

b) La solicitud de las ayudas que se formulen al amparo de este Reglamento, se presentará en el registro del órgano administrativo al que se dirijan, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sección 2ª. Régimen de la vivienda de protección pública autonómica

Artículo 122. Ámbito objetivo y precios máximos

1. Únicamente podrán ser objeto de la aplicación del presente capítulo las viviendas libres, que se ajustarán a alguna de las siguientes modalidades:

a) Existentes o usadas, con reconocimiento de la Generalitat mediante la resolución de las ayudas para su adquisición establecidas en este capítulo.

Se asimilan a este supuesto la adquisición de viviendas libres de nueva construcción directamente por el comprador cuando el promotor no ha solicitado la declaración de protección pública, y siempre que tanto la vivienda como el adquirente cumplan los requisitos establecidos en este capítulo y en la normativa de financiación aplicable.

b) De nueva construcción para venta, declaradas de protección pública por la Generalitat.

c) De autopromoción para uso propio, declarada de protección pública por la Generalitat.

d) Promociones de viviendas en arrendamiento con opción de compra, declaradas de protección pública por la Generalitat.

2. Con carácter general, la superficie total de la vivienda de protección pública autonómica, incluidos los elementos comunes, debe estar comprendida entre un mínimo de 40 metros cuadrados y un máximo de 120 metros cuadrados construidos. En el mismo sentido, y a los solos efectos de las ayudas establecidas por este Reglamento, la superficie máxima de la plaza de garaje será de 30 metros cuadrados construidos, y la del trastero de 10 metros cuadrados construidos. No obstante los Planes Autonómicos de vivienda podrán modificar estos límites de superficie.

Cuando se trate de viviendas cedidas en la modalidad de arrendamiento con opción de compra, la normativa reguladora del plan al que se acojan podrá establecer una superficie máxima inferior a los 120 metros cuadrados construidos que prevé el párrafo anterior.

Asimismo, en el supuesto de familia numerosa, el límite máximo de superficie construida será de 145 metros cuadrados.

3. Los Planes Autonómicos de Vivienda establecerán la fórmula para fijar los precios máximos aplicables, así como las zonas geográficas a las que éstos correspondan. En todo lo no regulado por dichos Planes, se aplicará lo dispuesto en el artículo 21 de este Reglamento, con la salvedad de que la superficie computable será construida en vez de útil.

Las zonas y los coeficientes establecidos en los Planes de Vivienda Autonómicos para la fijación de los precios máximos podrán ser modificadas y actualizados por Orden del conseller competente en materia de vivienda.

Artículo 123. Obligatoriedad y objeto de la declaración de protección pública

Las promociones de viviendas acogidas en su totalidad o parcialmente a protección autonómica tanto destinadas a venta como a arrendamiento con opción de compra, salvo que en el Plan Autonómico de Vivienda y Suelo correspondiente establezca algo distinto, deberán solicitar necesariamente la declaración de protección pública, cuando se trate de promociones sobre terrenos afectados obligatoriamente a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

La declaración garantizará únicamente el cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecidas respecto a las reservas de viviendas con protección pública y, en su caso, la disponibilidad de las ayudas para los compradores o inquilinos.

La Dirección General competente en materia de vivienda podrá determinar otros supuestos en que sea obligatoria la solicitud de esta declaración.

Artículo 124. Inscripción en el Registro Valenciano de Vivienda y solicitud de la declaración de protección pública de las viviendas de protección pública autonómica

1. Los promotores de las viviendas de protección pública autonómica de nueva construcción destinadas a venta o arrendamiento con opción de compra, deberán previamente obtener la inscripción en el Registro Valenciano de Vivienda conforme al artículo 3 de este Reglamento.

2. La solicitud de declaración de protección pública se deberá presentar en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, una vez obtenida la Licencia Municipal de Edificación y la Declaración de Obra Nueva en construcción, y con los datos registrales de las viviendas. Además de los datos identificativos del promotor, la solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

a) Declaración de Obra Nueva, que incluye preceptivamente la licencia de edificación, para cuya expedición el Ayuntamiento velará por el cumplimiento de los requisitos exigibles por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana y por la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

b) Si las viviendas están incluidas en una reserva obligatoria de suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, conforme al planeamiento aplicable, o de acuerdo con la legislación urbanística valenciana, esta circunstancia se hará constar en la escritura de declaración de obra nueva, y se consignará la obligación del promotor de enajenarlas conforme al régimen de protección autonómico. Asimismo, la escritura de obra nueva recogerá que las viviendas están sujetas a las limitaciones de precio y de disposición establecidas por el citado régimen de protección, y que los adquirentes han de cumplir los requisitos exigidos por la normativa especial de aplicación, y será aportada al Registro de la Propiedad para la toma de razón de estas circunstancias.

c) Un ejemplar del proyecto básico con la finalidad de identificar las viviendas.

Artículo 125. Concesión de la declaración de protección pública de las viviendas de protección pública autonómica de nueva construcción

1. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda informarán las solicitudes de declaración de protección pública, tanto de las viviendas de protección pública autonómica destinadas a venta como las de arrendamiento con opción a compra.

El informe tendrá en cuenta la identificación de las viviendas, su régimen, venta o alquiler con opción de compra, superficies y precios, de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento, y lo que puedan disponer los Planes Autonómicos.

Si la documentación aportada fuera incompleta o adoleciera de algún defecto administrativo, se requerirá al promotor para su rectificación, concediéndole un plazo que en ningún caso podrá exceder de quince días, bajo apercibimiento de que si así no lo hiciere, se le tendrá desistido de su petición, previa resolución notificada en forma legal.

Del mismo modo se procederá, sin necesidad de nuevo requerimiento, en caso de que la rectificación efectuada por el promotor no corrigiese algunos de los defectos cuya subsanación le hubiese sido requerida.

2. El Servicio Territorial competente en materia de vivienda otorgará, si procede, la declaración de protección pública, teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor.

La declaración de protección pública se referirá a los siguientes datos:

a) La modalidad de vivienda de protección pública autonómica de nueva construcción: venta o arrendamiento con opción a compra.

b) Plazo de ejecución de las obras.

c) Número de viviendas, superficies construidas, construidas con elementos comunes, y útiles por cada tipo, e información sobre los precios máximos, señalando que los aplicables serán los correspondientes a la fecha de contratación.

d) Garajes vinculados o no vinculados a las viviendas, e información sobre los precios máximos, señalando que los aplicables serán los correspondientes a la fecha de contratación.

e) Trasteros, e información sobre los precios máximos, señalando que los aplicables serán los correspondientes a la fecha de contratación.

f) Condiciones generales respecto a las ayudas de acuerdo con la normativa para las viviendas de protección pública autonómica.

g) Los datos registrales de las viviendas objeto de la declaración.

h) Especificará si los terrenos están incluidos en una reserva urbanística o afectación obligatoria para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3. La denegación de la declaración de protección pública de las viviendas de protección pública autonómica será motivada y susceptible de recurso de alzada ante el director general competente en materia de vivienda, en los términos establecidos por la Ley 30/1992, 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Una vez concedida la declaración de protección pública, los servicios territoriales competentes en materia de vivienda darán traslado de la misma al promotor y al Ayuntamiento, a los efectos de velar por lo dispuesto en la Ley 8/2004, de 20 octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana y a los efectos urbanísticos en cuanto a reserva de vivienda protegida que correspondan.

5. Finalizadas las obras, y cuando el Ayuntamiento conceda la licencia de ocupación, dará traslado de la misma a los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, a fin de que éstos verifiquen que las viviendas están efectivamente en condición de ser formalizada su venta de acuerdo a la reserva efectuada y proceder a su control respecto a los expedientes de visados y ayudas.

Artículo 126. Efectos de la concesión de la declaración de protección pública de las viviendas protección autonómica de nueva construcción

La concesión de la declaración de protección pública determina:

1. El cumplimiento, que queda condicionado al momento de la finalización, en su caso, de la reserva de viviendas de protección pública a efectos urbanísticos. En caso de incumplimiento de este extremo se procederá a la aplicación de las sanciones que correspondan conforme a la legislación en materia urbanística y de vivienda.

2. La posibilidad, para los compradores, de acceder a las viviendas de acuerdo con los plazos determinados para la promoción, así como a las ayudas para el acceso a la vivienda de protección pública autonómica, y dentro de los límites de la disponibilidad financiera y presupuestaria.

Las ayudas serán las que se determinen en el Plan Autonómico correspondiente.

3. El sometimiento a todas y cada una de las condiciones y requisitos establecidos al efecto por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

4. El plazo para resolver la solicitud de declaración de protección pública será de dos meses y el sentido del silencio será positivo.

Artículo 127. Arrendamiento con opción de compra

1. Los promotores que promuevan viviendas para arrendamiento con opción a compra en los términos previstos en este capítulo, podrán optar a subvenciones, si así lo establecen los Planes Autonómicos o medidas de financiación aplicables y en la cuantía que éstos dispongan

2. Para obtener las referidas subvenciones, y con carácter supletorio a lo establecido por el Plan aplicable, deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Las viviendas se destinarán a arrendamiento durante diez años. La prohibición de cederlas por cualquier título distinto deberá constar en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, y esta limitación se inscribirá como nota marginal en el Registro de la Propiedad.

La limitación será cancelada cuando el inquilino ejercite la opción de compra a partir del séptimo año de arrendamiento. Si no se ejercitase dicha opción, la cancelación se producirá

transcurridos los diez años desde la fecha de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, quedando libres dichas viviendas.

b) En los contratos de arrendamiento se recogerá la opción a compra y sus cláusulas se ajustarán a lo establecido en este capítulo.

c) Para poder percibir el importe de la subvención correspondiente deberá aportarse la inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato de arrendamiento con opción de compra a favor del inquilino.

d) Una vez adquiridas este tipo de viviendas, tanto por el inquilino desde el momento que escriture la compraventa, como por otro comprador, la cancelación de la limitación del destino a arrendamiento se producirá transcurridos los diez años a que se refiere el apartado a) de este artículo, que se contarán desde la fecha de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, quedando libres dichas viviendas.

Una vez adquirida por el inquilino, la vivienda quedará sujeta a protección pública durante diez años y no podrá transmitirse libremente hasta transcurrido dicho plazo.

Las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer se ajustarán a lo dispuesto en el capítulo III del título preliminar de este Reglamento para las viviendas de protección pública autonómica.

Sección 3ª. Procedimiento de concesión de ayudas para la adquisición de una vivienda de protección pública autonómica

Artículo 128. Plazo de presentación de las solicitudes de visado y ayudas

El plazo para presentar la solicitud de visado y ayudas por adquisición de una vivienda será de cuatro meses, a contar desde la fecha de la escritura de compraventa, del contrato de compraventa u opción de compra, o, en el supuesto de autopromoción, desde la fecha de la escritura de declaración de obra nueva, salvo que la normativa de financiación aplicable establezca otro plazo distinto.

Artículo 129. Solicitud de visado y ayudas

En las adquisiciones de viviendas de protección pública autonómica, la solicitud de visado y ayudas se realizará en modelo normalizado, junto con la siguiente documentación:

1. Original y fotocopia, para su cotejo, del Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, de la persona o personas solicitantes. En su caso, también se aportará el Título de Familia Numerosa.

2. Cuando la vivienda esté situada en una localidad o emplazamiento en el que el destino habitual sea mayoritariamente de segunda residencia, las solicitudes de ayudas se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 3 de este Reglamento, acerca de la concurrencia de interés social en la adquisición de viviendas existentes, y se deberá aportar:

a) Certificación acreditativa de que el solicitante o solicitantes trabajan en la localidad donde se sitúa la vivienda, o en su caso, la inscripción en la Oficina de Empleo de dicha localidad.

b) En el supuesto de trabajadores autónomos, acreditación del domicilio fiscal o certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria referente a ese extremo.

c) En el supuesto de que los solicitantes tengan hijos a su cargo, justificación de estar escolarizados en la localidad.

d) Tarjeta sanitaria o cartilla de la Seguridad Social, justificando la pertenencia de la unidad familiar al área de salud de la zona en la que esté situada la vivienda de acceso concertado.

3. Original y fotocopia, para su cotejo, de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del último ejercicio fiscal con periodo de presentación vencido. En caso de que aparezcan en la misma rendimientos de capital inmobiliario, a efectos de justificar la no titularidad de pleno dominio o derecho real sobre otra vivienda, se deberá acreditar la naturaleza de esta tributación, mediante el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles, copia cotejada de la escritura de su título de propiedad o, en su caso, justificante de haber transmitido la citada vivienda y liquidado los correspondientes impuestos.

4. Original y fotocopias por triplicado, para su cotejo, de la escritura de compraventa, o en su caso del contrato de compraventa, adjudicación, o, en el supuesto de autopromoción, de la escritura de declaración de obra nueva, que acredite la titularidad de la vivienda, y en la que conste de manera indubitada la identificación de dicha vivienda y el desglose del precio y superficie útil y construida, y construida con elementos comunes de la vivienda, del garaje y del trastero, por separado.

A efectos de determinación de la financiación específica aplicable, podrá acudirse al procedimiento referido en el artículo 121 de este Reglamento.

Cuando se perciban cantidades a cuenta en periodo de construcción habrán de observarse las prescripciones contenidas al efecto en el artículo 15 del la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana. Cuando se trate de promociones con declaración de protección pública autonómica, deberá acreditarse el cumplimiento de las referidas prescripciones ante el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

5. Declaración, en modelo normalizado, de no ser, ni haber sido nunca, titular de otra vivienda, tanto de protección oficial como de protección pública o libre, o que, siéndolo, no se disponga del derecho de uso o disfrute de la misma.

Si la falta de uso o disfrute se debe a la cesión de la vivienda en arrendamiento a terceros sujeto a prórroga forzosa, acogido a la Ley 40/1964, de 11 de junio, de Arrendamientos Urbanos, se aportará contrato justificativo de dicho extremo.

Si se trata de personas separadas judicialmente, divorciadas o con nulidad matrimonial, deberán aportar la sentencia judicial por la que se adjudica la vivienda al otro cónyuge.

6. Compromiso de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente y de ocuparla en el plazo de tres meses desde la fecha de la Licencia Municipal de Ocupación, salvo prórroga concedida por los servicios territoriales competentes en materia de vivienda.

Artículo 130. Autorización a la administración

La solicitud regulada en el artículo anterior incluirá expresamente la autorización para que la administración Pública competente pueda solicitar la información de carácter tributario, económico o patrimonial que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración establecido con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, los Centros de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, el Colegio de Notarios y Registradores o con otras Administraciones Públicas. En la medida en que, a través de dicho marco de colaboración, el órgano competente de la administración autonómica pueda disponer de dichas informaciones, no se exigirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por los orga-nismos aludidos, ni la presentación, en original, copia o certificación, de sus declaraciones tributarias.

Artículo 131. Resolución de concesión de visado y ayudas

1. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, previa comprobación de los requisitos exigidos por la legislación aplicable, resolverán sobre la solicitud formulada, dictándose, en caso de cumplirse éstos, resolución de concesión de visado y ayudas económicas para el acceso a la vivienda.

La concesión de las ayudas se condicionará a que se aporte por parte del beneficiario: la escritura de compraventa inscrita y con las limitaciones impuestas por la normativa, la resolución previa protocolizada, la acreditación de la concesión del préstamo, y la certificación de empadronamiento en la vivienda.

2. En las resoluciones de concesión de visado y ayudas económicas, se advertirá expresamente que la concesión de las mismas implica el reintegro de las ayudas, incrementadas con los intereses legales devengados desde la percepción del importe de la subvención, en el caso de que la vivienda para la que se haya obtenido la financiación concertada se transmita intervivos, por cualquier título, antes del transcurso del plazo de diez años previsto en el artículo 120 de este Reglamento

3. Las ayudas para el acceso a las viviendas de protección pública autonómica son incompatibles con cualquier otra para la misma finalidad procedente de cualquier Administración o ente público o privado, nacional, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

4. A tenor de lo dispuesto en el artículo 17.3.e) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de subvenciones, en relación con los criterios objetivos para el otorgamiento de las ayudas, se tendrá en cuenta, en su caso, la prelación en la presentación de las solicitudes, de acuerdo con el número de orden que conste en el registro de entrada.

Artículo 132. Anticipo del pago de las ayudas económicas

Los beneficiarios de las ayudas establecidas para el acceso a las viviendas de protección pública autonómica, con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, podrán solicitar el anticipo de las mismas a las entidades de crédito con las que la Generalitat haya establecido el correspondiente Convenio, en los términos establecidos en el artículo 12 de este Reglamento.

Artículo 133. Plazos

1. Salvo que el plan autonómico correspondiente establezca algo distinto, no podrán transcurrir más de seis meses desde la formalización de la escritura de compraventa y la solicitud de reconocimiento de la financiación específica correspondiente.

2. Cuando se trate de viviendas en construcción, no podrán transcurrir más de 24 meses entre la fecha de la resolución concediendo el visado del contrato y la fecha de la escritura de compraventa.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya suscrito la escritura de compraventa, se producirá la caducidad de la resolución.

3. Los plazos señalados en los apartados anteriores podrán ser modificados por la normativa de financiación aplicable.

TÍTULO III. Promoción pública de viviendas

CAPÍTULO I. Promoción y adquisición de viviendas de promoción pública

Artículo 134. 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 el artículo 54 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Esta actuación podrá consistir:

a) En la promoción pública de viviendas de nueva construcción en cualquiera de las modalidades que determina el citado precepto, 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 el Reglamento de Rehabilitación de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, 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, en fase de proyecto, de construcción o terminadas, siempre que cumplan las condiciones establecidas en este Reglamento y hayan sido calificadas de promoción pública por la conselleria competente en materia de vivienda.

2. El régimen de cesión y de adjudicación de las viviendas de promoción pública se ajustara a lo dispuesto en este título.

3. Las viviendas de promoción pública se inscribirán en un apartado específico del Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública.

Artículo 135. Calificación provisional

La calificación provisional de las viviendas de promoción pública es la resolución administrativa concedida por la Dirección General o el Servicio Territorial, según corresponda, competentes en materia de vivienda, por la que la referida actuación queda sometida al régimen de viviendas de promoción pública conforme a la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, a este Reglamento y disposiciones complementarias.

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

Artículo 136. 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, el director general competente en materia de vivienda, 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 y el de ejecución 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.

2. Con carácter previo, la Dirección General competente en materia de vivienda habrá procedido a cumplimentar los siguientes extremos:

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

b) Llevar a cabo las actuaciones necesarias para efectuar el estudio geotécnico de los terrenos destinados a la construcción, que ofrezca la información técnica precisa para la redacción del proyecto técnico.

c) Redacción del proyecto técnico básico y el de ejecución, directamente o mediante asistencia técnica.

d) Levantar el acta de replanteo previo, sobre los terrenos destinados a la promoción.

e) Efectuar la tramitación administrativa y presupuestaria pertinente, para iniciar el procedimiento y la forma de adjudicación de las obras de construcción.

3. Con carácter previo a la adjudicación de las obras de construcción, que se ajustará a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, la Dirección General competente en materia de vivienda remitirá el proyecto técnico 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 Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

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

Artículo 137. 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 plenario 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 y el de ejecución de la edificación.

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

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 2 del artículo anterior.

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

El Servicio Territorial competente en materia de vivienda remitirá esta documentación, junto con su informe técnico y administrativo, a la Dirección General competente en materia de vivienda para la concesión 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.

Artículo 138. Calificación provisional de las Promociones Públicas de las Entidades Instrumentales

Las calificaciones provisionales de estas promociones se regirán, en cuanto a la solicitud, documentación, tramitación y concesión, en su caso, por lo dispuesto en el capítulo III del título I de este Reglamento. Conforme a la legislación valenciana sobre Hacienda, estarán exentas del pago de tasas.

Artículo 139. Calificación provisional de las Promociones Públicas Asimiladas

Las calificaciones provisionales de las promociones públicas asimiladas, establecidas por el artículo 54.2.c) de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, se regirán, en cuanto a la solicitud, documentación, tramitación y concesión en su caso, por lo dispuesto en el capítulo III del título I de este Reglamento. Conforme a la legislación valenciana sobre hacienda, estarán exentas del pago de tasas.

Además acompañaran el Convenio suscrito con la Dirección General competente en materia de vivienda, o la documentación administrativa acreditativa de que la operación cuenta con la autorización, control y seguimiento, y financiación cualificada, en su caso, de la referida Dirección General.

Asimismo, deberá quedar acreditada la suficiencia financiera para el desarrollo de la promoción.

Artículo 140. 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 detalla:

a) Cuando se trate de Promoción Pública Directa 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 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 Instrumental, se acompañara la documentación establecida en el artículo 72 de este Reglamento.

d) Cuando se trate de Promoción Pública Asimilada, se acompañará la documentación establecida en el artículo 72 de este Reglamento, así como la que acredite el seguimiento y control de la promoción por la Dirección General competente en materia de vivienda, incluyendo la cancelación de la financiación cualificada y la devolución de las ayudas económicas directas más los intereses legales, y en su caso la descalificación, cuando se incumpla la normativa aplicable y las finalidades de la promoción.

e) 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 informarán las solicitudes desde el punto de vista técnico y administrativo, previa a la inspección técnica de las obras en los supuestos 1.b), 1.c) y 1.d).

En los supuestos de Promoción Pública Instrumental y Asimilada, la tramitación de la calificación definitiva se adecuará a lo dispuesto en los apartados 2 y 4 del artículo 73, y artículo 74, 75 y 76 de este Reglamento y concordantes.

Cuando se trate de Promoción Pública Directa de Entidades Locales, la subsanación de documentación o de deficiencias constructivas se ajustará a lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 73 de este Reglamento.

3. Cuando se trate de Promoción Pública Directa de la Generalitat o de Entidades Locales, la calificación definitiva será concedida por la Dirección General competente en materia de vivienda, teniendo en cuenta el informe de los servicios territoriales.

Artículo 141. 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 el director general competente en materia de vivienda, en los términos y condiciones establecidas por el Reglamento de Rehabilitación.

Artículo 142. 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, el director general competente en materia de vivienda podrá resolver la adquisición y califica-

ción de viviendas existentes, por edificios completos, tanto en fase de proyecto, en construcción o terminadas, bien directamente o bien a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya.

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 Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

Con carácter supletorio se establecen las siguientes:

1º. Que se destinen a arrendamiento o cualquier otra forma de cesión a unidades familiares o de convivencia cuyos ingresos anuales corregidos no excedan de una vez el Indice Público de Renta de Efectos Múltiples.

2º. Que la superficie máxima protegida de la vivienda no podrá exceder de 90 metros cuadrados útiles, con la salvedad prevista en este Reglamento para las familias numerosas.

3º. Que el precio de adquisición de la vivienda no sea superior al señalado en la normativa de aplicación.

4º. Que la renta anual del arrendamiento, en su caso, no sea superior al porcentaje del 3 por 100 del precio de adquisición de la vivienda, salvo que la normativa de financiación aplicable disponga otra cosa.

5º. Que la vivienda quede vinculada al régimen de uso de arrendamiento o cesión durante un periodo mínimo de diez años, extremo que se hará constar expresamente en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, así como el derecho de tanteo y retracto a favor de la Generalitat.

6º. En estos supuestos, es posible la calificación de una o más viviendas, sin que sea necesario que constituyan edificios completos.

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

c) Será competencia del director general competente en materia de vivienda el reconocimiento de la financiación cualificada a las actuaciones contempladas en este apartado, así como el establecimiento de los criterios de control y seguimiento de este tipo de actuaciones.

Artículo 143. Reserva para personas con discapacidad

En las promociones públicas de nueva construcción se observará lo dispuesto en el artículo 58 de este Reglamento en cuanto a la reserva de viviendas adaptadas para ser destinadas a personas con discapacidad y al cumplimiento de la legislación valenciana de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación, sin perjuicio de poder establecer en cada promoción medidas de mayor alcance

Artículo 144. Alojamientos provisionales o de emergencia

La Dirección General competente en materia de vivienda directamente, o a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, cuando la referida Dirección General así lo acuerde, podrá promover la construcción o adquisición de alojamientos provisionales de utilización temporal, para situaciones de emergencia.

Estos alojamientos deberán cumplir con las normas de diseño y calidad que para ellos establezca la referida Dirección General y tendrán la consideración de alojamientos de protección pública.

La citada Dirección General, mediante el correspondiente Convenio, podrá ceder la disponibilidad de su uso a los Ayuntamientos respectivos u otros organismos de carácter público, los cuales asumirán en tal caso, la obligación de cuidar de su administración, mantenimiento y conservación, y de atender los gastos que por cualquier otro concepto se deriven, y, asimismo, determinará el régimen de cesión y uso.

Si la ocupación temporal se efectuara a título de precario, se podrá determinar que los gastos derivados del consumo y uso de los servicios sean de cuenta del precarista.

La Dirección General competente en materia de vivienda determinará, para cada caso, el periodo máximo de ocupación y las prórrogas que fueran procedentes.

Artículo 145. Promociones singularizadas

Los promotores públicos de carácter Instrumental y Asimilado podrán desarrollar promociones especiales de viviendas de protección pública para venta, para arrendamiento, alquiler-joven, alojamientos de interés social o viviendas tuteladas u otras formas de explotación justificada por razones sociales, en los términos establecidos en este Reglamento y en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

Artículo 146. Transmisión

1. Las viviendas de promoción pública solo podrán transmitirse, intervivos, en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios cuando hayan transcurrido diez años desde la fecha del contrato de compraventa, y siempre que previamente se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas.

La Dirección General competente en materia de vivienda directamente, o a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, cuando la referida Dirección General así lo acuerde, podrá autorizar la transmisión antes del transcurso del plazo referido, cuando concurran motivos justificados, singularmente cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda.

En los supuestos de separación matrimonial o divorcio, o adquisición conjunta en régimen de condominio, se estará a lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento

2. El precio máximo de la transmisión será el aplicable conforme establece este Reglamento, y el adquirente deberá cumplir con las condiciones de acceso a las viviendas de promoción pública previstas en el mismo.

3. La Generalitat podrá ejercitar, en los casos de transmisión intervivos, los derechos de tanteo y retracto con arreglo a lo dispuesto en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana y en este Reglamento.

Artículo 147. Descalificación

Las viviendas calificadas de promoción pública no podrán ser objeto de descalificación, salvo en los siguientes supuestos excepcionales:

1. Cuando las especiales circunstancias de carácter social o por razón de su catalogación o nivel de protección, o por razones de urgencia, que afecten a los edificios de viviendas, a las viviendas y a sus ocupantes, así lo requieran, el conseller competente en materia de vivienda, a propuesta del director general en la materia, y siempre sobre la base de los informes técnicos que correspondan, podrá mediante Resolución motivada, adoptar medidas excepcionales, que pueden incluir la descalificación de las viviendas de protección oficial de promoción pública y la determinación de la calificación que fuera procedente.

2. En los supuestos de Promoción Pública Asimilada, el incumplimiento de la normativa de aplicación y de las finalidades de la promoción o adquisición de viviendas, dará lugar a la cancelación del préstamo cualificado y reintegro de las ayudas económicas directas más los intereses legales, y a la descalificación de las viviendas, en su caso, mediante Resolución motivada de la Dirección General competente en materia de vivienda.

CAPÍTULO II. Sistema de fijación de precios de renta y venta

Artículo 148. Fijación de los precios de venta

1. El precio de venta de las viviendas de promoción pública es el resultado de multiplicar el porcentaje marcado por el Plan de Vivienda vigente en cada momento del precio básico nacional vigente, a los metros cuadrados de superficie útil de la vivienda para a continuación aplicar a dicho resultado las siguientes correcciones:

a) Un coeficiente en función de la zona geográfica, determinadas por la legislación específica.

b) Un coeficiente en función de la antigüedad. Para ello se considera que solo se deprecia la construcción y no el suelo, a razón de un máximo del 1 por 100 anual desde la fecha de recepción provisional. Entendiendo que el valor de la construcción es el 70 por 100 del precio de venta.

El mencionado porcentaje anual de depreciación es variable entre un 0 por 100 y un 1 por 100, aplicándose como criterio general un 0,7 por 100, dependiendo del estado de conservación y mantenimiento de la construcción según informe de los servicios técnicos competentes.

2. La fórmula para la determinación del precio de las viviendas será:

PV= Coef. vigente *PrecioBásico *CoefZona *[0,3 + 0,7 *(1 – (Antigüedad * iDepreciación))]*m²

Donde: PV: Precio Vivienda
Coef. Vigente Tanto por ciento señalado por el Plan de Vivienda vigente para promoción pública
Precio Básico: Precio básico por m²
CoefZona: Coeficiente de Zona.
Antigüedad: Diferencia en años enteros comprendidos entre la fecha de Recepción provisional y la fecha de valoración.
Depreciación: Índice de depreciación anual (valores entre 0% y 1%; generalmente 0,7%)
m²: Metros cuadrados útiles de la vivienda.

Artículo 149. Condiciones de financiación para la venta

1. El precio de venta estará integrado por una aportación inicial y por una cantidad aplazada. La aportación inicial se abonará a la entrega de las llaves de la vivienda, y será de hasta el 5 por 100 del precio total de la misma, ello sin perjuicio de los correspondientes tributos que graven la venta.

2. La parte del precio aplazado tendrá la consideración de préstamo, con un interés anual variable, tomando el euribor a un año, o tipo de referencia que lo sustituya, más el 0,25, como referencia para determinar el tipo de interés anual del mercado hipotecario en los tres meses anteriores a la fecha del contrato. En todo caso, el tipo de interés nunca podrá ser superior al 6 por 100.

3. Los plazos de amortización serán entre 10 y 25 años. No se admitirán amortizaciones totales antes de los 10 años. Las amortizaciones parciales podrán suponer una reducción en la cuota de hasta el 30 por 100; o una reducción del plazo de amortización que no sea inferior a 10 años.

Artículo 150. Fijación de la renta en alquiler

1. La renta inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de promoción pública se obtendrá por aplicación del 3 por 100 sobre el precio de venta, calculado según lo establecido en el artículo 148 de este Reglamento, tomando como fecha de valoración la del momento de formalización del contrato de arrendamiento.

2. Mediante Orden de la conselleria competente en materia de vivienda se podrá revisar el porcentaje citado, sustituyéndolo por otro más adecuado a las circunstancias socioeconómicas de cada momento.

3. La actualización de la renta se efectuará anualmente, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior, la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional, del Sistema de Índices de Precios de Consumo, en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, en los términos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 151. Intereses de demora

El interés de demora aplicable a la deuda por impago de cuotas de amortización, renta, o cualquier otro concepto será el tipo de interés legal del dinero vigente en la fecha del requerimiento.

CAPÍTULO III. Régimen de cesión y procedimiento de adjudicación de viviendas

Artículo 152. Modalidades de adjudicación de las viviendas de promoción pública

La adjudicación de viviendas de promoción pública podrá realizarse mediante las siguientes modalidades:

a) Normal.

Que atiende a necesidades generales de vivienda, regulándose su adjudicación por las normas del presente reglamento. Se aplicará esta modalidad de adjudicación normal cuando de trate de promociones de viviendas de nueva construcción, adquiridas o producto de una rehabilitación de edificios, así como cuando se deba a segundas o sucesivas adjudicaciones por rehabilitación o recuperación de viviendas de promoción pública, de forma concreta e individualizada, atendiendo a los programas ordinarios.

b) Excepcional.

El conseller competente en materia de vivienda, ponderando las circunstancias especiales concurrentes, podrá determinar mediante resolución motivada la aplicación de un régimen excepcional de adjudicación, atendiendo a circunstancias extraordinarias o a especiales necesidades de colectivos determinados. El procedimiento de adjudicación seguirá los criterios establecidos expresamente para cada promoción, y será determinado mediante resolución del director general competente en materia de vivienda.

Los promotores públicos, cuando concurran estas circunstancias extraordinarias, podrán solicitar al conseller referido la aplicación de esta modalidad excepcional, y proponer los criterios de adjudicación que consideren adecuados.

Artículo 153. Régimen de cesión

El régimen de cesión de las viviendas de promoción pública podrá llevarse a cabo mediante los contratos de compraventa y arrendamiento, sin perjuicio de las cesiones de uso gratuitas previstas en este Reglamento u otras formas de explotación establecidas por razones sociales en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

Artículo 154. Requisitos para ser adjudicatario de vivienda de promoción pública

Podrán ser adjudicatarios de una vivienda de promoción pública los solicitantes cuyas unidades familiares cumplan los siguientes requisitos:

a) Ninguno de los miembros de la unidad familiar que vayan a convivir con el solicitante podrá disponer de vivienda, por cualquier título legal, en el momento de presentar la solicitud.

Se entiende, a estos efectos, que carecen de vivienda los que, siendo titulares legales de alguna de éstas, exista sobre dicha vivienda un informe técnico de ruina del Ayuntamiento en cuyo municipio esté ubicada; así como los inquilinos de una vivienda, cuya renta anual sea igual o superior al 20 por 100 de los ingresos de la unidad familiar del solicitante en el mismo periodo.

A los efectos de este título, se considerará unidad familiar la formada por el solicitante, su cónyuge y ascendientes o descendientes, siempre que convivan con ellos, al menos durante el año anterior a la solicitud. En los casos de separación legal, o en los que no exista vínculo matrimonial, formarán parte de la unidad familiar el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro.

b) Los ingresos anuales de la unidad familiar del solicitante no podrán exceder de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) anual, debiendo, en cualquier caso, justificar ingresos mínimos suficientes para el pago de la renta o cuotas de amortización.

c) El solicitante deberá residir y estar empadronado en el municipio donde radique la vivienda, al menos durante el año anterior a la solicitud, o, alternativamente, acreditar un puesto de trabajo en el referido municipio.

Artículo 155. Sujetos excluidos

La Dirección General competente en materia de vivienda, directamente o a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, cuando la referida Dirección General así lo acuerde, mediante resolución motivada, excluirá a las unidades familiares que incumplan los requisitos establecidos en el artículo anterior, y, además, aquellas que se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones:

a) Quienes, habiendo sido titulares de una vivienda de promoción pública la hubieran transmitido por cualquier título intervivos, o hubieran solicitado la resolución del contrato por mutuo acuerdo con la Generalitat sin justa causa.

b) Cuando alguno de los miembros de la unidad familiar hubiera sido adjudicatario de vivienda de promoción pública por cualquier título legal, y hubiera sido desahuciado por causa legal, expropiado por incumplimiento de la función social o resuelto su contrato por cualquier procedimiento legal establecido al efecto.

c) Excepcionalmente, la Dirección General competente en materia de vivienda, directamente o a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, cuando la referida Dirección General así lo acuerde, podrá excluir, con informes que así lo acrediten, a los solicitantes que hayan realizado en anteriores viviendas o inmuebles actividades peligrosas, incómodas o insalubres, o, en general, realizado actos que alteren gravemente la convivencia vecinal. Asimismo, se podrá excluir excepcionalmente a quienes sean titulares de bienes inmuebles distintos de vivienda, o de bienes muebles cuyo valor no les haga acreedores de una vivienda de promoción pública.

Artículo 156. Presentación de solicitudes y documentación complementaria

1. La solicitud de vivienda de promoción pública será presentada en el plazo que se establezca en el supuesto de adjudicación de grupos de viviendas de nueva construcción, o en el momento en que el solicitante cuente con la necesidad de una vivienda, en modelo oficial, en el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, con la siguiente documentación complementaria que deberá ser original o copia compulsada:

a) Acreditación de datos de carácter personal:

1º. Documento Nacional de Identidad del solicitante y demás miembros de la unidad familiar mayores de 16 años, y, en caso de extranjeros, el permiso de trabajo y residencia en vigor. No se exigirá el permiso de residencia a aquellos que estén excluidos de esta obligación conforme a lo establecido en la legislación estatal.

2º. Libro de Familia.

3º. Certificado de empadronamiento con fecha de alta de todos los miembros de la unidad familiar, o, alternativamente, contrato de trabajo en la localidad.

b) Acreditación de datos de carácter económico de todos los miembros de la unidad familiar mayores de 16 años:

1º. Fotocopia de la última declaración del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas o, en el caso de no estar obligado a presentarla, Certificación de Hacienda de no haberla presentado.

2º. Justificante de vida laboral.

3º. En caso de trabajadores por cuenta ajena: certificado de ingresos del centro de trabajo de los últimos 12 meses o nóminas de los últimos 12 meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.

4º. En caso de trabajadores autónomos: fotocopia de los pagos fraccionados del I.R.P.F., en los modelos normalizados correspondientes.

5º. En caso de desempleo: certificado expedido por el Servicio Valenciano de Empleo y Formación, con indicación de los ingresos percibidos durante los 12 últimos meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.

6º. En caso de pensión de jubilación, de incapacidad permanente, de invalidez, viudedad, orfandad u otras, prestación de servicios sociales o cualquier otro tipo de ayuda económica: certificación emitida por el organismo competente, con indicación de los ingresos obtenidos durante los 12 últimos meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. O certificado negativo, en su caso.

c) Acreditación de datos de carencia de vivienda:

1º. Contrato de la vivienda que ocupa por cualquier título. El que siendo titular de una vivienda ésta hubiera sido objeto de embargo, desahucio, expropiación forzosa, o declaración de ruina de la vivienda que ocupaba, presentará documentación oficial acreditativa de estas situaciones y del desalojo de la vivienda. En caso de habitar una vivienda arrendada, deberá presentar el contrato de alquiler y el último recibo pagado de la renta.

2º. Certificado de Bienes Inmuebles del Centro de Gestión Catastral de todos los miembros de la unidad familiar mayores de 16 años.

2. La presentación de la solicitud implicará la autorización del tratamiento automatizado de los datos contenidos en la misma, y en su caso, al cruce de los mismos con otras Administraciones Públicas o entidades institucionales, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. La utilización de dichos datos no podrá servir a un fin distinto del proceso de selección de adjudicatarios de viviendas.

3. La solicitud también implicará la autorización para que la administración Pública competente pueda solicitar la información de carácter tributario, económico o patrimonial que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración establecido con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, los Centros de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, el Colegio de Notarios y Registradores o con otras Administraciones Públicas. En la medida en que, a través de dicho marco de colaboración, el órgano competente de la administración autonómica pueda disponer de dichas informaciones, no se exigirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por los organismos aludidos, ni la presentación, en original, copia o certificación, de sus declaraciones tributarias.

Artículo 157. Subsanación de la solicitud

En el supuesto de que las solicitudes sean incompletas o no reúnan los requisitos exigidos en el presente título, se requerirá al interesado para que, en el plazo de diez días, subsane la

falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución motivada de la Dirección General competente en materia de vivienda directamente, o a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, cuando la referida Dirección General así lo acuerde.

Artículo 158. Baremación

1. Las solicitudes serán baremadas, cuando se trate de adjudicación en modalidad normal, elaborándose en el momento correspondiente una lista de los resultados por orden de puntuación, que servirán, en cada municipio, para adjudicar las viviendas disponibles según el orden de dicha puntuación, compatibilizada con la adecuación de las viviendas por superficie y número de habitaciones en relación con la composición familiar de los solicitantes. Las adjudicaciones se efectuarán, vistos los resultados de las distintas baremaciones, por resolución del director general competente en materia de vivienda directamente, a propuesta del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, o a través de este organismo, cuando la referida Dirección General así lo acuerde.

2. Criterios ordinarios de puntuación.

Los criterios ordinarios de puntuación a los efectos de la adjudicación de vivienda de promoción pública son los siguientes:

a) Puntuación por número de miembros de la unidad familiar que conviven con el solicitante:

Número de miembros	*Puntuación*
1	50
2	60
3	70
4	80
5	90
6	100
7	110
8	120

b) Puntuación por los ingresos anuales (en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples “IPREM” anual) de la unidad familiar que conviven con el solicitante, en relación con número de miembros de dicha unidad, con arreglo a la siguiente fórmula:

Puntos = 180 – 80 * Ingresos/ IPREM + 20 * nº miembros unidad familiar

Se aplicará el redondeo al número entero más próximo.

c) Además se tendrán en cuenta como criterios preferenciales los que a continuación se relacionan con la puntuación que se indica de conformidad con las situaciones personales y socioeconómicas de la unidad familiar debidamente justificadas:

Situaciones personales y socioeconómicas	*Puntuación*
Situaciones de violencia de género en los dos ejercicios anteriores a la presentación de la solicitud	50 puntos
Dificultad de acceso a la vivienda de los jóvenes menores de 35 años o mayores de 65	10 puntos
Ser objeto de medidas de realojo	10 puntos
Contar el solicitante, o tener a su cargo, persona con minusvalía igual al 33% o igual o inferior al 64%	10 puntos
Contar el solicitante o tener a su cargo persona con minusvalía igual o superior al 65%	15 puntos
Contar el solicitante con ascendientes mayores de 65 años a cargo de la unidad familiar, empadronados con el solicitante y reflejados en la declaración del IRPF, en su caso. Esta situación es incompatible a efectos de baremación si la edad del ascendiente se corresponde con la del solicitante	5 puntos
Familias monoparentales con cargas familiares no compartidas	10 puntos

d) En caso de igualdad de puntuación en el momento de la adjudicación de las viviendas disponibles, se dará preferencia a las solicitudes que tengan más antigüedad en la lista de espera, contada desde la fecha de presentación.

3. Criterios especiales de adjudicación de vivienda de promoción pública:

En el supuesto de que exista una petición de adjudicación de urgencia del Ayuntamiento correspondiente, acompañada por un informe social en que se acredite suficientemente, a juicio del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, la situación de urgente necesidad de vivienda, podrán ser atendidas estas solicitudes, preferentemente y con independencia del orden en la lista de espera, dependiendo de la disponibilidad y adecuación de las viviendas en cada municipio, por resolución del director general competente en materia de vivienda directamente, a propuesta del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, 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 establecidos en el presente Título.

En los casos de circunstancias excepcionales de necesidad de traslado de personas por expropiaciones, derribos, catástrofes y otras situaciones análogas, el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, propondrá la adjudicación directa al director general competente en materia de vivienda, quién resolverá motivadamente, siempre que los solicitantes reúnan los requisitos básicos esenciales para ser adjudicatarios de vivienda de promoción pública, de carencia de vivienda y de límite de ingresos.

Asimismo, la Dirección General competente en materia de vivienda directamente, o a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, cuando la referida Dirección General así lo acuerde, podrá reservar un cupo de viviendas para su adjudicación a colectivos especialmente desfavorecidos, bien directamente o mediante Convenios suscritos con otros organismos, instituciones o asociaciones.

Artículo 159. Adjudicación

1. Las segundas adjudicaciones se efectuarán de acuerdo con las siguientes prescripciones:

a) El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, elevará la propuesta de adjudicación de las viviendas disponibles en cada municipio ante la Dirección General competente en materia de vivienda, en base a los criterios ordinarios de puntuación y, en caso de haberlos, a los criterios especiales establecidos en el artículo anterior.

b) La Dirección General competente en materia de vivienda resolverá sobre la adjudicación.

c) El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, notificará la resolución a los adjudicatarios.

2. Las primeras adjudicaciones de grupos de viviendas de nueva construcción se llevarán a cabo de acuerdo con las siguientes fases:

a) Se dará publicidad del inicio del proceso de adjudicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento correspondiente, y en un periódico de la localidad, debiendo los solicitantes presentar sus peticiones de vivienda de acuerdo con lo dispuesto en este título.

b) La baremación y puntuación de las solicitudes se llevará a cabo por una Comisión de Adjudicación integrada por el director general competente en materia de vivienda, el Gerente del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, o personas en quienes deleguen, dos técnicos del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, y los Alcaldes de las poblaciones en que radiquen las viviendas.

c) El director general competente en materia de vivienda dictará la correspondiente resolución a tenor del acuerdo adoptado por dicha Comisión.

3. Lista de espera.

Los solicitantes no seleccionados constituirán una lista de espera, ordenada según la puntuación obtenida, siendo su validez de dos años desde su aprobación.

Artículo 160. Legalizaciones

El director general competente en materia de vivienda, por resolución motivada, podrá establecer criterios objetivos y subjetivos, adicionales compatibles a los contemplados en el presente título, para regularizar la situación, mediante la adjudicación, con carácter excepcional, de aquellas viviendas que se encuentren ocupadas ilegalmente, cuando así lo aconseje su número y repercusión social.

Artículo 161. Pago de fianza o aportación inicial, firma de contrato y entrega de llaves

1. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, procederá a notificar la adjudicación de las viviendas en cada municipio, y remitirá a cada adjudicatario la carta de adjudicación, en la que se informará de las condiciones básicas del contrato, concediéndose un plazo de 15 días para que paguen la fianza o, en su caso, la aportación inicial, y efectúen la domiciliación bancaria de los recibos, con la advertencia de que, en caso de no efectuar dicho pago se entenderá que el adjudicatario renuncia a la vivienda, pudiendo el Instituto disponer de la misma para su nueva adjudicación.

2. Si los adjudicatarios acreditan el pago de la fianza o aportación inicial, se procederá a la firma de los contratos y entrega de llaves, en un plazo de dos meses.

3. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, proporcionará a los adjudicatarios, junto con la copia del contrato, la documentación precisa para la contratación de los servicios de la vivienda, así como la comunicación al presidente de la comunidad a la que pertenezca la vivienda de los datos del nuevo titular, a los efectos del pago de los gastos de comunidad y cumplimiento de las demás obligaciones.

4. La vivienda deberá ser ocupada necesariamente por el adjudicatario en el plazo de 30 días a contar desde la entrega de llaves, en caso contrario, se entenderá que el adjudicatario renuncia a la vivienda, salvo que exista causa de fuerza mayor, debidamente justificada a juicio del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, pudiendo el Instituto iniciar un nuevo proceso de adjudicación. Dicho incumplimiento será acreditado por el Servicio de Inspección del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, y comunicado al interesado para la devolución de las llaves. En caso de no entregarlas, se iniciará el procedimiento oportuno para la recuperación de la vivienda.

CAPÍTULO IV. Contratación y otorgamiento de escrituras

Artículo 162. Régimen de adjudicación

1. El régimen de adjudicación será, preferentemente, mediante contrato de arrendamiento, sin perjuicio de que en determinados casos pueda realizarse mediante contrato de compraventa.

2. En casos excepcionales, por resolución del director general competente en materia de vivienda directamente, a propuesta del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, o a través de este organismo, cuando la referida Dirección General así lo acuerde, se podrá acordar la cesión con carácter temporal del uso de viviendas de promoción pública a personas físicas o jurídicas que lo soliciten y resulte suficientemente acreditado su destino, para fines sociales, asistenciales o de interés público.

Artículo 163. Formalización de los contratos

En todos los contratos que se efectúen sobre viviendas de promoción pública de la Generalitat deberán consignarse, como mínimo, las siguientes especificaciones:

a) Que la vivienda objeto del contrato está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección pública y, concretamente, de promoción pública de la Generalitat.

b) Que la vivienda deberá destinarse a domicilio habitual y permanente del adjudicatario y los familiares que con él convivan.

c) Que el adjudicatario se compromete a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene, y no realizar en la misma obra alguna sin la expresa autorización escrita del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya.

d) Que no utilizará simultáneamente, por cualquier título, otra vivienda.

e) En el caso de contrato de arrendamiento, el sistema de revisión de renta.

f) Tanto en el contrato de compraventa como de arrendamiento la obligación de domiciliar los recibos.

g) 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 establecidos en el capítulo VII de este título.

h) En el contrato de compraventa, los derechos de tanteo y retracto, en los términos de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y este Reglamento.

Artículo 164. Contrato de compraventa

El precio aplazado en los contratos de compraventa de viviendas de promoción pública se garantizará siempre mediante condición resolutoria, por falta de pago de alguna de las cantidades aplazadas en el vencimiento convenido.

Sin perjuicio de ello, también se hará constar expresamente en el contrato de compraventa que la falta de pago de las cuotas de amortización podrá implicar, a criterio de la administración, y atendiendo a la situación económica del adjudicatario, la novación forzosa del contrato y la transformación de la forma de adjudicación en un contrato de arrendamiento.

Artículo 165. Contrato de arrendamiento

1. En caso de cesión de la vivienda mediante contrato de arrendamiento, la duración de los contratos será de 5 años, transcurridos los cuales podrá prorrogarse por periodos anuales, conforme establece la Ley de Arrendamientos Urbanos, siempre que los arrendatarios mantengan las condiciones exigibles para la adjudicación de viviendas de promoción pública.

2. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, podrá revisar las condiciones legales exigibles a los arrendatarios con anterioridad al vencimiento y sus prórrogas, comprobando si los mismos mantienen las mencionadas condiciones y solicitando cuanta documentación sea necesaria a tal efecto. En caso de no prorrogarse el contrato, el ocupante 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. Serán de cuenta de los arrendatarios los gastos necesarios para el mantenimiento de la vivienda, así como el coste de los servicios y suministros, tanto del inmueble donde se ubique, como de la vivienda, y el importe de todos los tributos que graven las mismas, en particular el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la tasa de basuras, las cuotas para el sostenimiento y los gastos comunes de las Juntas Administradoras.

Artículo 166. Facultades de administración del Instituto Valenciano de Vivienda, SA.

El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, en el ejercicio de sus funciones de gestión y administración del patrimonio público de la vivienda de la Generalitat, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 del Decreto 118/1988, de 29 de julio, del Consell, y la disposición adicional tercera de la Ley 14/ 2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat, tramitará, y el director general competente en materia de vivienda otorgará, las correspondientes escrituras públicas de cartas de pago, cancelaciones hipotecarias, segregaciones, agrupaciones, agregaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva y división horizontal, compraventa, rescisiones y sus rectificaciones respecto de las viviendas, locales, garajes y demás edificaciones complementarias relativas a dicho patrimonio.

Artículo 167. Otorgamiento de escritura pública

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 ha satisfecho las cuotas de amortización y demás cantidades que por todos los conceptos estuviere obligado a pagar, el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, tramitará, y el director general competente en materia de vivienda otorgará, la escritura de compraventa o de elevación a público del contrato a favor del beneficiario o de quienes legalmente le hubieran sustituido en sucesión mortis causa.

CAPÍTULO V. Administración y gestión del patrimonio de viviendas de promoción pública de la Generalitat

Artículo 168. Gestión del patrimonio de promoción pública de la Generalitat

Salvo las atribuciones que este Reglamento reserva a la Dirección General competente en materia de vivienda, la administración y gestión del patrimonio de viviendas e inmuebles calificados como Promoción Pública, perteneciente a la Generalitat, corresponde al Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, bajo la supervisión y coordinación de la referida Dirección General.

Artículo 169. Alcance de las facultades de gestión del Instituto Valenciano de Vivienda, SA.

1. Las facultades para la administración y disposición otorgadas al Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, respecto a las viviendas de promoción pública, conllevarán, asimismo, la tramitación de subrogaciones y cambios de titularidad en contratos, 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, preparación del otorgamiento de escrituras, confección de estatutos y constitución de Juntas de Administración y comunidades de propietarios, 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 las viviendas de promoción pública.

2. Todos los actos de trámite, y sus notificaciones, se efectuarán en nombre y representación de la Generalitat, como titular del citado patrimonio, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 118/1988, de 29 de julio, del Consell.

Artículo 170. Rendimientos económicos

Los rendimientos económicos derivados de la gestión del patrimonio de promoción pública serán administrados por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., del modo establecido en el artículo 4 del Decreto 118/1988, de 29 de julio, modificado por el Decreto 174/1998, de 20 de octubre, del Consell, o por la entidad pública que le sustituya.

Artículo 171. Cambios de régimen contractual

1. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, podrá tramitar los cambios de régimen contractual de arrendamiento a compraventa y viceversa, siempre que, habiendo transcurrido un mínimo de 5 años desde la fecha del contrato, se acrediten ingresos suficientes de la unidad familiar para acceder a una vivienda de promoción pública en compraventa, para el primer caso, o una disminución de ingresos tal que acredite que no dispone de los suficientes para adquirir la vivienda, para el segundo caso.

2. Una vez cambiado el régimen contractual, no podrá volverse a modificar hasta transcurrido un mínimo de 5 años desde la fecha de suscripción del último contrato, y las cantidades abonadas en concepto de renta o amortización, según el caso, tendrán la consideración de alquiler por la utilización de la vivienda durante dicho periodo, sin derecho a devolución alguna.

3. En todo caso, será requisito necesario para el cambio de régimen encontrarse al corriente de pago de la renta o cuotas de amortización, y demás gastos a que venga obligado el adjudicatario, y ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, 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 172. Amortización anticipada

El comprador podrá adelantar el pago del precio aplazado de la vivienda en los términos establecidos en el artículo 149 de este Reglamento, previa autorización del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, 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 obligado y acredite estar destinando la vivienda a domicilio habitual y permanente.

Artículo 173. Bonificaciones económicas para el pago de la renta

1. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, podrá conceder bonificaciones económicas para el pago de la renta en función de la capacidad económica y composición de la unidad familiar, así como de la cuantía de la renta del alquiler, según la siguiente fórmula:

% bonificación = 100 - {RentaAct*140 * [(Ingresos / IPREM) – (NF – 1) * 0,25]} / Renta Hoy

Donde:
Ingresos: ingresos totales de la unidad familiar.
IPREM: indicador Publico de Renta de Efectos Múltiples.

NF: número de componentes de la unidad familiar.
Renta Act: Renta Actualizada, calculada con los criterios del presente reglamento.
Renta Hoy: renta que está pagando actualmente el inquilino.

2. Estas bonificaciones, que podrán ser entre un mínimo de un 10 por 100 y un máximo de un 70 por 100 de la renta, 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.

3. Cuando un inquilino que disfrute de bonificación incurra en impago de la renta, o de otros conceptos a que venga obligado, podrá serle retirada la bonificación de forma inmediata y estará obligado a reintegrar las cantidades bonificadas.

Artículo 174. Otras ayudas

Por Orden del conseller competente en materia de vivienda se podrán establecer otro tipo de ayudas y subvenciones personales, compatibles o no con las establecidas en el artículo anterior, que serán tramitadas por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya.

Artículo 175. Subrogación en contratos de arrendamiento

En materia de subrogaciones en contratos de arrendamiento, se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, debiendo concurrir, además, en los subrogados los requisitos establecidos para ser adjudicatario de vivienda de promoción pública.

Artículo 176. Obligación de asegurar la vivienda

1. El comprador de una vivienda de promoción pública se obliga a suscribir un seguro con el objeto de preservar el continente contra los riesgos de incendio y catastróficos, designando como cesionario de los derechos del asegurado 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 promoción pública, y para la posible aplicación de los procedimientos de recuperación de titularidad previstos en este título.

Artículo 177. Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto

1. La Generalitat tendrá derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas y sus anejos vinculados, calificados de promoción pública, en las segundas y sucesivas transmisiones intervivos, sean gratuitas u onerosas, voluntarias o como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial, en los términos, condiciones y requisitos que establece la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana. El derecho de tanteo y retracto se hará constar expresamente en la escritura pública de compraventa, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

2. Conforme establece el artículo 51.3 de la referida Ley, la administración, a través de la Dirección General competente en materia de vivienda, ostentará los derechos de tanteo y retracto respecto de las transmisiones efectuadas dentro de los diez años, a contar desde la calificación definitiva de las viviendas o desde la fecha de celebración del contrato, siempre que ésta sea posterior a la calificación definitiva.

Si el contrato se formaliza en escritura pública, el plazo se computará a partir de la fecha de ésta. Si el contrato se formaliza en documento privado, se estará a lo dispuesto en el artículo 1227 del Código Civil.

3. El derecho de tanteo y retracto deberá ser ejercitado por el director general competente en materia de vivienda, incumbiendo la tramitación al Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, con arreglo en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, dentro del plazo de 10 años referido en el apartado anterior, y, asimismo, cuando no se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas para el pago a la Generalitat.

4. Los propietarios de viviendas de promoción pública deberán notificar al Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, la decisión de enajenarlos, especificando, cuando la transmisión sea a título oneroso, el precio y forma de pago proyectados y las condiciones esenciales de la

transmisión, y en todos los casos, los datos del interesado en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda.

5. Para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto se estará a lo dispuesto en los artículos 51, 52 y 53 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

CAPÍTULO VI. Reparación y mantenimiento

Artículo 178. Reparaciones en viviendas e inmuebles de promoción pública

El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, como gestor del patrimonio de promoción pública propiedad de la Generalitat, tiene el encargo y la obligación de mantener y conservar el parque de viviendas e inmuebles que lo integran, en los casos en que sea procedente con arreglo a ley, y denegará las peticiones de reparación cuando ésta incumba a los adjudicatarios o comunidades de propietarios o Juntas de Administración de estos inmuebles.

Artículo 179. Reparación de inmuebles con titularidad recuperada

Las viviendas cuya titularidad se haya recuperado por cualquier procedimiento legal al efecto, serán reparadas para dejarlas en adecuado estado de habitabilidad para proceder a su puesta en uso, mediante segunda o posterior adjudicación.

Artículo 180. Reparaciones generales de elementos comunes

1. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, efectuará las reparaciones necesarias en los elementos comunes de los grupos de viviendas de promoción pública, cuando aquellas sean procedentes legalmente y no sean imputables a los adjudicatarios o comunidades de propietarios y Juntas de Administración.

2. Las actuaciones de rehabilitación que se realicen en viviendas, locales y edificios pertenecientes al parque de viviendas de la Generalitat, en consideración al carácter administrativo especial de los contratos de adjudicación y a la vigencia del periodo de protección, formarán parte del deber de conservación y mantenimiento inherente a la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de vivienda de la Generalitat que el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, tiene atribuida.

CAPÍTULO VII. Medidas de normalización y procedimientos de recuperación de la titularidad de los inmuebles de promoción publica

Artículo 181. Procedimientos de normalización

1. La Generalitat podrán utilizar, para la normalización y recuperación en su caso, de la titularidad de las viviendas y otros inmuebles de promoción pública, a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, los siguientes procedimientos: el desahucio administrativo del contrato de arrendamiento, la resolución administrativa del contrato de compraventa en fase de amortización, la resolución del contrato de compraventa por falta de pago por cumplimiento de la condición resolutoria explícita, 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. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, como gestor del patrimonio de promoción pública, o cualquier otro ente al que le fuera encomendado, llevarán a cabo todos los trámites de estos procedimientos, salvo la resolución, que corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 182. El desahucio administrativo del contrato de arrendamiento, y la resolución administrativa del contrato de compraventa en fase de amortización

Son causas legales de desahucio administrativo o resolución administrativa de contrato las establecidas en al artículo 57.5 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Artículo 183. Resolución administrativa de los contratos de arrendamiento y de compraventa. Procedimiento de desahucio

1. Tanto el contrato de arrendamiento, como el de compraventa durante su fase de amortización, podrán ser resueltos por los procedimientos de carácter administrativo y causas establecidos en este capítulo.

2. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, comprobada la existencia de alguna de las causas que pueden dar lugar al desahucio o resolución administrativa de contrato en fase de amortización, notificará al adjudicatario u ocupante el pliego de cargos, o en caso de que la causa fuera la falta de pago, el requerimiento de pago, el cual dispondrá de un plazo de 30 días 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 30 días ni inferior a 10 días, a fin de que puedan practicarse las que se consideren pertinentes.

3. 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 se elevará al director general competente en materia de vivienda, propuesta de resolución del expediente. El director general competente en materia de vivienda procederá, en su caso, a dictar resolución, que será motivada, notificada al adjudicatario u ocupante.

4. La resolución de contrato de compraventa por falta de pago por cumplimiento de la condición resolutoria explícita del contrato, se notificará por acta de requerimiento notarial, tras lo cual se iniciará el procedimiento de desahucio administrativo por falta de título, para, en su caso, recuperar la titularidad plena de la vivienda.

5. También se podrá resolver el contrato a petición del interesado. El director general competente en materia de vivienda, a propuesta del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, en ese caso podrá acordar la resolución del contrato, y procederá a la devolución de las cantidades satisfechas a cuenta del precio, deduciendo el 10 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. Deberá deducirse, también, el importe de las reparaciones que fueran precisas para dejar la vivienda en las condiciones necesarias para la obtención de la cédula de habitabilidad o licencia equivalente.

6. En el caso de resolución administrativa del contrato de compraventa, el procedimiento de devolución de cantidades será el mismo que el previsto en el número anterior, con excepción de la deducción del 10 por 100 por ocupación, que no será aplicable.

Artículo 184. 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, el director general competente en materia de vivienda dictará resolución ordenando el lanzamiento, que será notificada a los interesados. Contra dicha resolución no cabe recurso administrativo alguno.

Artículo 185. Expropiación forzosa de inmuebles por incumplimiento de la función social de la propiedad

1. El director general competente en materia de Vivienda, a propuesta del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, podrá acordar tras la incoación y tramitación del oportuno expediente, la expropiación forzosa de las viviendas de promoción pública de la Generalitat 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. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, iniciará, en su caso, el oportuno expediente, con audiencia de los interesados, que se sustanciará 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 efectuará a petición de las mismas, que financiarán íntegramente la expropiación.

3. Si del expediente resultare la existencia de una de las causas referidas, la Dirección General competente en materia de vivienda acordará la expropiación forzosa de la vivienda afectada.

4. El justiprecio de la vivienda será determinado por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, en base al precio en que fue cedida, corrigiéndose el mismo teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas de promoción pública previstas en sus normas específicas, y, singularmente, lo establecido en el artículo 57.4 apartado 3), de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

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 para las que fue establecido el régimen de protección oficial de promoción pública, estando para su nueva adjudicación a lo dispuesto en la normativa aplicable a esta clase de viviendas.

Artículo 186. 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, la Dirección General competente en materia de vivienda 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 144 del Reglamento General de Recaudación, al concurrir en este caso claras razones de interés público.

5. La Generalitat, a través de la Dirección General competente en materia de vivienda, podrá adjudicarse directamente la finca en los casos legalmente establecidos.

Artículo 187. 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 58, 59, 60 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 188. Lanzamiento

Los lanzamientos, que en su caso se produzcan, como consecuencia de los procedimientos regulados en el presente capítulo, se llevarán a cabo por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, con la autorización judicial de entrada a domicilio mediante la aplicación de las normas de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, Ley de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y Ley de Patrimonio de la Generalitat, recabando para ello, si es necesario, el apoyo de los Agentes de la Autoridad.

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 competente, acreditativa de la resolución administrativa que produzca dicha recuperación de titularidad.

Artículo 189. Aplicación de los procedimientos a locales, garajes y otros inmuebles de promoción pública

Los procedimientos recogidos en el presente capítulo serán aplicables a los locales, garajes y otros inmuebles de promoción pública distintos de vivienda, a los que se extiende la protección conforme al artículo 45 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, por las siguientes causas:

a) La falta de pago de cualquiera de las rentas o cuotas de amortización.

b) La ocupación del inmueble sin título legal para ello.

c) No destinar el inmueble para el uso establecido en el contrato de cesión.

d) Realizar el adjudicatario o cualquiera de los ocupantes del inmueble actividades sujetas a autorización ambiental integrada y a licencia ambiental municipal, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental. En caso de que se trate de inmuebles cedidos en compraventa y hallarse en fase de amortización, se puede privar del uso del mismo durante un periodo no superior a tres años, en lugar de la resolución del contrato.

e) Subarrendar o ceder total o parcialmente el inmueble sin los requisitos legales y del contrato.

CAPÍTULO VIII. Otros inmuebles incluidos en edificios de promoción pública

Artículo 190. Locales Comerciales

Los locales comerciales, situados en los edificios que gocen de la calificación de promoción pública, se regirán por las disposiciones del presente capítulo.

Artículo 191. Régimen de Cesión

1. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya propondrá, 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 propuesta se remitirá a la Dirección General competente en materia de vivienda, que resolverá lo que proceda.

Artículo 192. Adjudicación de locales de negocio

1. La adjudicación mediante los contratos de compraventa o alquiler de los locales de negocio, situados en inmuebles de promoción pública propiedad de la Generalitat, se realizará mediante subasta pública, o concurso, que convocará y tramitará el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, de conformidad con los principios de publicidad y concurrencia.

La resolución de adjudicación corresponderá al director general competente en materia de vivienda.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, los locales comerciales podrán ser adjudicados directamente por el director general competente en materia de vivienda, a propuesta del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de instalar en ellos servicios de carácter público.

b) Si, anunciada la adjudicación en subasta pública, no llegase a efectuarse por falta de licitadores, por no declararse admisibles las propuestas presentadas, o porque el adjudicatario no cumpla las condiciones necesarias para la formalización del contrato.

c) Por razones calificadas de interés público o social, debidamente motivadas. La Dirección General competente en materia de vivienda, podrá fijar las condiciones de la adjudicación considerando las circunstancias de cada caso.

Artículo 193. Subrogaciones y traspasos de locales

En materia de subrogaciones y traspasos de locales arrendados se aplicará la legislación vigente de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 194. Cesión temporal de uso

El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, podrá proponer al director general competente en materia de vivienda la cesión con carácter temporal del uso de locales sitos en inmuebles de promoción pública a Ayuntamientos, Asociaciones y otras entidades que lo soliciten y acrediten suficientemente su destino para fines sociales, asistenciales o de interés público.

Artículo 195. Garajes, Trasteros y otras edificaciones complementarias

1. Los garajes, trasteros y otros anejos de las viviendas de promoción pública, se vincularán en la calificación definitiva a éstas, cuando tengan la consideración de elementos inseparables. A efectos de la determinación del precio de venta de los inmuebles vinculados, se computará el 60 por 100 de su superficie útil.

2. Los garajes, trasteros y otras edificaciones complementarias, no vinculados a viviendas de promoción pública, se considerarán a todos los efectos como locales comerciales, siéndoles de aplicación las normas del presente capítulo, que los regulan.

3. Cuando dichas dependencias no sean susceptibles de aprovechamiento independiente e individual se considerarán como dependencias comunes, utilizándose en servicio de la comunidad de propietarios o junta de administración.

TÍTULO IV. Régimen protegido del suelo

CAPÍTULO I. La promoción de suelo urbanizado

Artículo 196. Adquisición y preparación de suelo

La adquisición y preparación de suelo con destino preferente a la promoción de viviendas de protección pública o de protección autonómica, y a la formación de patrimonios públicos de suelo, se efectuará conforme a las modalidades establecidas en el artículo 55 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y la legislación urbanística valenciana.

La Dirección General competente en materia de vivienda directamente, o a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, podrán promover estas actuaciones, crear sociedades instrumentales o formalizar Convenios en los términos establecidos por la referida legislación.

Las actuaciones en materia de suelo tendrán en cuenta las condiciones de entorno y emplazamiento exigidas por el artículo 4 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, contemplarán medidas de sostenibilidad y protección del paisaje, procurarán el desarrollo de la sociedad de la información, y tenderán a establecer un medio ambiente urbano adecuado y una efectiva cohesión social.

Artículo 197. Modalidades de actuación

Conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, las actuaciones en materia de suelo podrán efectuarse en las siguientes modalidades:

1. Directas, cuando son promovidas por la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. Instrumentales, cuando se lleven a cabo por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, por empresas públicas de las Administraciones Local o Autonómica, o mediante sociedades instrumentales creadas al efecto.

3. Vía Convenio con Entidades Locales, Entidades Autonómicas o empresas públicas.

Artículo 198. Adquisición de suelo con destino a viviendas de protección pública

1. La Dirección General competente en materia de vivienda directamente, o a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, podrá promover actuaciones para la adquisición de suelo con destino a viviendas de protección pública o de protección autonómica, en cualquiera de las formas siguientes:

a) Por promoción directa, instrumental o vía Convenio.

b) Por transmisión de los patrimonios públicos de suelo, conforme a la legislación urbanística valenciana.

c) Por adquisición directa mediante concurso público.

2. En su caso, el precio de enajenación de los terrenos no podrá superar, incluyendo los gastos de urbanización correspondientes, el máximo establecido en este Reglamento para la promoción de viviendas de protección pública.

3. Cuando los Ayuntamientos cedan suelo, con carácter gratuito o por transmisión onerosa conforme a la legislación urbanística, para la promoción de viviendas de protección pública o de protección autonómica, podrán establecer Convenios señalando los criterios de adjudicación de las viviendas, dentro de los límites regulados en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, y en este Reglamento.

4. La enajenación, con carácter oneroso, de terrenos de los patrimonios públicos de suelo se efectuará por concurso o por cualquiera de los sistemas previstos en la legislación urbanística valenciana, y, en su caso, los Ayuntamientos podrán establecer condiciones de adjudicación de las viviendas a determinados colectivos, dentro de los límites regulados en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, y en este Reglamento.

5. Condición de reducir el precio final de la vivienda establecida en concursos públicos de suelo.

En la calificación tanto provisional como definitiva, y en la declaración de protección pública en su caso, se incluirá, caso de existir, la reducción del precio final de la vivienda, siempre que haya sido condición necesaria para la obtención del terreno, en el correspondiente concurso público de suelo.

Esta reducción deberá recogerse, además en los contratos y en la escritura de compraventa.

A todos los efectos, el precio máximo de venta de las viviendas no podrá exceder del precio reducido a que se refiere esta disposición.

6. La donación gratuita de suelo para la promoción de viviendas de protección pública o de protección autonómica por parte de los Ayuntamientos, se considerará criterio preferencial para la declaración de áreas de rehabilitación conforme a los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, en los términos que establezca el Reglamento de rehabilitación de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana. Esta circunstancia se considerará también en la programación de otras actuaciones públicas de la conselleria competente en materia de vivienda.

7. Cuando el planeamiento determine obligatoriamente en las reservas de suelo establecidas en los programas de actuación urbanística, con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, una modalidad de promoción de vivienda específica de las previstas en este Reglamento o en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, tanto promociones de protección pública o promociones destinadas a acceso protegido, viviendas de protección pública autonómica o cualquiera otra modalidad reglamentariamente establecida, no procederá el cambio de destino, salvo que el urbanizador o propietario obtenga autorización previa y motivada de la Dirección General competente en materia de vivienda para cambiar el destino a otra modalidad de actuación protegida.

Cuando los programas de actuación urbanística incluyan reservas de suelo con destino a actuaciones protegidas, esta circunstancia habrá de concretarse en la escritura de reparcelación, tomándose nota de ello en el Registro de la Propiedad. Asimismo, los promotores de las viviendas harán constar, en la escritura de declaración de obra nueva, la modalidad de actuación protegida, incluso cuando se trate de viviendas de protección pública autonómica inscritas en el Registro de viviendas de protección pública, para su constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Los Ayuntamientos competentes no expedirán la licencia municipal de edificación o la licencia de ocupación, en su caso, cuando el promotor de la edificación no observe el destino establecido en la reserva de suelo.

A tal efecto, cuando se trate de reservas de suelo para la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, los Ayuntamientos exigirán, para expedir la licencia de edificación, la inscripción en el registro de viviendas de protección pública. La licencia de ocupación quedará condicionada a la presentación del visado y/o resolución de adquisición protegida, concertada, u otra modalidad establecida por la normativa aplicable, de cada una de las viviendas.

En todo caso, los Ayuntamientos pondrán en conocimiento de la Dirección General competente en materia de vivienda, las licencias de edificación y las licencias de ocupación concedidas en edificios de viviendas ubicados en reservas de suelo con destino a actuaciones protegidas.

8. Los Ayuntamientos, en el momento de aprobación de los programas de actuación urbanística, tendrán en cuenta que las reservas de suelo con destino a alguna modalidad de actuación protegida observen las limitaciones y requisitos establecidos por la legislación de protección.

No obstante cuando estas reservas se materialicen en parcelas indivisibles en las que deban coexistir viviendas libres y viviendas de protección pública y de protección pública autonómica, las promociones podrán materializarse en régimen mixto. A tal efecto el Ayuntamiento determinará para cada parcela el porcentaje de edificabilidad destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

9. Cuando las reservas de suelo destinadas a viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública incluidas en un programa de actuación urbanística integrada, impliquen que se vayan a promover con carácter total en su ámbito más de 500 viviendas de protección pública de nueva construcción, el valor de los terrenos de cada una de las parcelas, donde se vayan a promover las referidas viviendas no podrá exceder del porcentaje del 20 por 100 a que se refie-

re el artículo 41 de este Reglamento, con independencia del número de viviendas de cada promoción concreta desarrollada en ese ámbito.

Artículo 199. Obras de urbanización

Conforme al artículo 58 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, la competencia para la ejecución de las infraestructuras, equipamiento comunitario primario y dotaciones en le medio urbano al servicio de las viviendas corresponde a las administraciones locales, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otras administraciones conforme a lo previsto por la legislación urbanística valenciana.

La intervención de la conselleria competente en materia de vivienda en la urbanización de áreas y entornos urbanos, se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de rehabilitación de la citada Ley.

La urbanización de suelo con destino predominante a la promoción de viviendas de protección pública o viviendas de protección pública autonómica, podrá ser declarada protegida, como dispone el artículo primero de este Reglamento, en los términos dispuestos en el capítulo siguiente y en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

CAPÍTULO II. La financiación específica de los planes de vivienda y suelo

Artículo 200. Urbanización protegida de suelo

La Dirección General competente en materia de vivienda podrá declarar actuación protegida en materia de suelo la de urbanización del mismo, siempre que sea para su edificación en un plazo de doce meses como máximo, con destino predominante a la promoción de viviendas de protección pública, o de protección autonómica, cuando venga establecida por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicables.

El porcentaje de este tipo de viviendas se determinará por la normativa de financiación aplicable. Con carácter supletorio se establece que al menos el 50 por 100 de la edificabilidad resultante del sector de urbanización deberá destinarse a la promoción de viviendas de protección pública y de este porcentaje, como máximo el 40 por 100 serán de protección pública autonómica, cuando el Plan aplicable lo permita.

Podrán definirse áreas de urbanización prioritarias de suelo, mediante Convenio o acuerdo entre la conselleria competente en materia de vivienda y el Ayuntamiento afectado. En este supuesto el porcentaje de edificabilidad de las viviendas de protección pública o de protección autonómica, se determinará en el Convenio o acuerdo y dentro del ámbito de los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables. Con carácter supletorio se establece que, al menos, el 75 por 100 de la edificabilidad resultante del sector de urbanización se destine a la promoción inmediata de viviendas de protección pública y de este porcentaje, como máximo el 40 por 100 serán de protección pública autonómica, cuando el plan aplicable lo permita.

Con carácter general, en cualquier urbanización de suelo cuyo destino total o parcial sea la promoción de viviendas con protección pública, el número de viviendas de protección pública autonómica no podrá exceder de un 40 por 100 del porcentaje de aquellas.

Artículo 201. Declaración de actuación protegida y obtención de la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo

1. El promotor presentará en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda correspondiente la solicitud de financiación específica en modelo normalizado, adjuntando una memoria de viabilidad técnico financiera y urbanística del proyecto. En ella se especificará:

a) Aptitud del suelo objeto de la actuación para los fines perseguidos.

b) Costes de la actuación protegida.

c) Programación temporal pormenorizada de la urbanización y edificación.

d) Precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo.

e) Desarrollo financiero de la operación.

2. Asimismo, deberá acompañar a la solicitud documentación acreditativa del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) La propiedad del suelo, opción de compra, derecho de superficie por, al menos 50 años, concierto adecuado formalizado con quien tenga la titularidad del suelo, o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

b) Compromiso de iniciar la construcción de viviendas por si o por concierto con promotores, en el plazo y condiciones que establezca la normativa de financiación aplicable.

3. En el supuesto de áreas de urbanización prioritaria de suelo, la financiación se acordará específicamente para cada área individualizada, conforme a la normativa de financiación aplicable.

4. No se podrá obtener financiación específica para actuaciones en materia de suelo, con posterioridad a la obtención de la calificación provisional de las viviendas de protección pública de nueva construcción a edificar en dicho suelo.

5. El Servicio Territorial citado remitirá la solicitud y la documentación adjunta, junto con su informe, a la Dirección General competente en materia de vivienda para que, en su caso, resuelva la declaración de actuación protegida en materia de suelo.

Artículo 202. Características de la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo

1. Las características de cada una de las modalidades de financiación específica en materia de suelo, serán las establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

Con carácter supletorio, se establece que el préstamo específico concedido a una actuación de suelo, quedará vencido anticipadamente cuando se obtenga un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario por si mismo o mediante concierto con un promotor. No obstante, si la entidad concedente de ambos prestamos es la misma, la escritura de préstamo para suelo podrá prever la adaptación de sus características a las del préstamo específico a promotores de viviendas de protección pública de nueva construcción, siempre que reúnan las características, condiciones y límites establecidas para ellos por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

2. La Generalitat subvencionará con cargo a sus presupuestos con una cuantía adicional fija por vivienda a construir en el ámbito de urbanización, cuando se trate de promover viviendas destinadas a arrendamiento con opción a compra, en la cuantía que establezcan los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación.

3. La Generalitat podrá subvencionar con cargo a sus presupuestos una cuantía adicional fija por vivienda a construir en el ámbito de urbanización, que será determinada por los Planes de Vivienda o medidas de financiación aplicables, cuando en la ordenación urbanística de las viviendas se adopten medidas en aras al fomento sostenible de las mismas, se incorporen actuaciones integrales de construcción urbana con criterios ecológicos, bioclimáticos y medioambientales. Estas características se reflejarán en la correspondiente resolución del director general competente en vivienda.

TÍTULO V. Medidas para la coordinación y la colaboración institucional en materia de vivienda, y atención al ciudadano

CAPÍTULO I. Coordinación y colaboración institucional

Artículo 203. La coordinación y la colaboración en materia de vivienda

El Registro Valenciano de Vivienda y el Observatorio Valenciano de Vivienda tienen como objetivo institucionalizar la coordinación y la colaboración de los distintos sectores implicados en materia de vivienda.

Artículo 204. El Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública

1. Adscrito a la Dirección General competente en materia de vivienda, el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública tiene la finalidad de coordinar la información sobre las viviendas que son objeto de cualquier clase de actuación protegida.

2. Se inscribirán en el Registro las siguientes viviendas:

a) Las que se califiquen al amparo de los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

b) Las viviendas adaptadas para discapacitados en cualquier régimen de protección, tanto en compra como en alquiler.

c) Las viviendas protegidas para familias numerosas que se ajusten a lo establecido en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, y en este Reglamento.

d) Las viviendas destinadas a arrendamiento que cumplan los requisitos establecidos en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, y en este Reglamento.

e) Viviendas de promoción pública.

f) Sorteos de vivienda con protección pública.

g) Aquéllas que se considere conveniente inscribir para facilitar la información en materia de vivienda, y que por Orden de la conselleria competente en materia de vivienda se establezcan.

3. Mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda se establecerá la organización y régimen de funcionamiento del Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública.

Artículo 205. El Observatorio Valenciano de Vivienda

1. El Observatorio Valenciano de Vivienda es un servicio de la Generalitat adscrito a la Dirección General competente en materia de vivienda, como servicio técnico de investigación, desarrollo e innovación, I+D+I, para impulso de actuaciones en materia de vivienda, cuya finalidad es mejorar el conocimiento que la Generalitat tiene del mercado inmobiliario, así como impulsar las actuaciones en materia de vivienda.

2. Son funciones del Observatorio:

a) Impulsar, coordinar y establecer el seguimiento de las actuaciones relativas a la ejecución de los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, en todos sus aspectos.

b) Evaluar la correcta evolución de la ejecución de lo Planes o medidas de financiación.

c) El desarrollo y coordinación de estudios específicos en materia de vivienda.

d) Asesoramiento a Entidades Locales para el desarrollo de estudios de necesidad de vivienda en sus municipios.

e) Impulso de nuevos modelos estadísticos e informativos para el desarrollo de las actuaciones en materia de vivienda.

f) Seguimiento, análisis y evaluación del mercado inmobiliario residencial.

g) Proponer y desarrollar los estudios relativos a la vivienda desde el punto de vista técnico, tipológico y de innovación tecnológica e implementación de criterios medioambientales y sostenibilidad.

h) Cualesquiera otras que le encomiende la Dirección General competente en materia de vivienda.

3. Las funciones se realizarán con los medios y recursos propios, o en su caso se propondrán las necesarias colaboraciones con aquellas instituciones u organismos que se consideren adecuados sobre la base de las finalidades previstas.

Artículo 206. Instituto Valenciano de Vivienda, SA.

El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., es el ente público instrumental de la conselleria competente en materia de vivienda que, bajo la supervisión y coordinación de la Dirección General competente en esta materia, tiene a su cargo la administración del parque público valenciano de viviendas, la promoción de viviendas de protección y de promoción pública, y alojamientos de interés social, así como actuaciones en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección pública, cuya organización y funcionamiento se determina por la normativa específica.

CAPÍTULO II. Red valenciana de infovivienda solidaria

Artículo 207. Objeto de la Red

La Red Valenciana de Infovivienda Solidaria, adscrita a la conselleria competente en materia de vivienda, se crea como servicio integral de información, mediación social y asesoramiento en materia de vivienda, para facilitar el acceso a una vivienda digna a los ciudadanos de la Comunitat Valenciana, impulsando así nuevos cauces de información, de transparencia y defensa de los derechos de los ciudadanos, a la vez que se establece sinergia positiva entre administración y entidades sociales.

Artículo 208. Agentes colaboradores de la Red

Integran la Red Valenciana de Infovivienda Solidaria aquellas entidades de carácter público o privado sin ánimo de lucro, entidades locales y las sociedades, que incluyen entre sus objetos sociales informar y asesorar en materia de vivienda y el arrendamiento de viviendas. Así como las Oficinas, Ventanillas o Agencias de Vivienda de carácter municipal o comarcal y la Agencia Valenciana de Alquiler.

Artículo 209. Regulación de la Red

Las funciones de la Red, su coordinación, la tipología de los servicios, la gratuidad del servicio, el procedimiento para el reconocimiento oficial de la condición de agente colaborador, las funciones de los agentes colaboradores, así como sus requisitos en la prestación del servicio, y sus obligaciones, se regularán mediante Orden de la conselleria competente en materia de vivienda.

Artículo 210. Creación de Oficinas, Ventanillas o Agencias de Viviendas de carácter municipal o comarcal

Los entes municipales o comarcales que creen Oficinas, Ventanillas o Agencias de Viviendas deberán solicitar su inscripción en la Red Valenciana de Infovivienda Solidaria a los efectos de obtener la condición de agente colaborador, regulándose además su actividad y funcionamiento por lo dispuesto en el artículo 209 del presente reglamento.

Artículo 211. De la difusión de información en materia de vivienda mediante escritos, gráficos o páginas web por los agentes colaboradores

El contenido de la información en materia de vivienda difundida por los agentes colaboradores mediante escritos, gráficos o páginas web deberá ser aprobado por la Dirección General competente en materia de vivienda con el fin de salvaguardar su legalidad y veracidad, y defender los derechos de los ciudadanos, debiendo incorporar los logos oficiales inherentes a los Planes de Vivienda y en especial, los correspondientes a la Generalitat.

Artículo 212. Coordinación de la Red

La coordinación de la Red de Infovivienda Solidaria dependerá de la Dirección General competente en materia de vivienda, y se regula según el artículo 209 del presente reglamento.

Artículo 213. Medidas de apoyo a las existentes en los Planes vigentes de Vivienda, estatal o autonómico, por los agentes colaboradores

Los agentes colaboradores, así como las entidades locales, públicos o privados sin ánimo de lucro, podrán establecer medidas y desarrollar disposiciones de apoyo o complementarias en materia de vivienda a las contempladas por la normativa vigente, tanto estatal como autonómica, pero de ningún modo podrán sustituir o vulnerar ésta, a tenor de lo establecido en el Estatut d'Autonomia, que atribuye a la Generalitat competencia exclusiva en materia de vivienda

Las medidas o disposiciones dictadas por los agentes colaboradores y entidades locales, públicos o privados sin ánimo de lucro, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo que antecede, deberán someterse a la aprobación de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 214. Financiación de la Red

La Generalitat podrá conceder mediante orden ayudas a la financiación de los gastos corrientes de funcionamiento y divulgación de las entidades declaradas agentes colaboradores de la Red.

CAPÍTULO III. Atención al ciudadano

Artículo 215. Comunicaciones telemáticas

Serán de aplicación los principios de la buena administración, que tendrán como objetivo que la tramitación de los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, se efectúen por medios informáticos y telemáticos. A tal efecto, la Dirección General competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrada en vigor de los referidos Planes o medidas de financiación, pondrá en servicio trípticos para divulgación, y una página web que contendrá, al menos, lo siguiente:

1. La normativa Estatal y Autonómica, y con especial relieve la correspondiente a los Planes o medidas en vigor.

2. Procedimiento y documentación para la obtención de la financiación cualificada, que comprenderá la puesta a disposición de los impresos normalizados.

3. Auto-simulador de financiación cualificada, especialmente referido a las ayudas económicas directas en cada una de las modalidades de actuaciones protegidas, utilizable por los ciudadanos.

4. Procedimiento y documentación para la obtención de la calificación provisional, cambios de titularidad, prórrogas del plazo de ejecución de las obras, reformados de proyecto, calificación definitiva y descalificación, en la tramitación de viviendas de protección pública, con posibilidad de disponer de los impresos normalizados.

5. Circulares e instrucciones que comporten una interpretación del derecho positivo en materia de vivienda, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 37.10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 216. Tramitaciones administrativas telemáticas

La Dirección General competente en materia de vivienda impulsará las tramitaciones administrativas informáticas y telemáticas hasta alcanzar la totalidad de las requeridas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables. A tal efecto promoverá:

1. La aportación de los correspondientes proyectos para la obtención de la calificación provisional y la definitiva en CD-ROM. Para ello podrá suscribir los acuerdos o Convenios que fueren necesarios con el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana.

2. La implantación de la firma digital.

3. La puesta en servicio, en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrada en vigor de los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, de un teléfono informatizado veinticuatro horas, que facilite información pormenorizada de la situación de los expedientes administrativos a los interesados.

Artículo 217. Medidas de calidad

La Dirección General competente en materia de vivienda impulsará la ejecución de medidas de calidad aplicables a la administración Pública, singularmente la EFQM, la obtención de la ISO-9000 de tramitación administrativa, y la puesta en marcha de una Carta de Servicios en materia de vivienda, aplicables a sus dependencias centrales y territoriales.

Artículo 218. Normalización

Conforme a los criterios establecidos en el artículo 70.4 de la Ley30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la tramitación administrativa de los Planes de Vivienda y Suelo y medidas singulares de financiación, se efectuará utilizando modelos normalizados. La Dirección General competente en materia de vivienda los pondrá en servicio, en el plazo máximo de un mes a partir de la publicación oficial de los referidos Planes o medidas.

La tramitación de los expedientes de construcción de las viviendas de protección pública y de promoción pública, así como los relativos a la adjudicación de viviendas de promoción pública, se efectuaran también en modelos normalizados.

La Dirección General competente en materia de vivienda, pondrá los impresos normalizados a disposición de los ciudadanos directamente y por vía informática.

Artículo 219. Plan de Inspección

Para la prevención y la corrección de actuaciones que puedan vulnerar el régimen especial de protección establecido en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, en este Reglamento, disposiciones complementarias y en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, la Dirección General competente en materia de vivienda, establecerá, con carácter periódico, Planes de inspección y adoptará las medidas a su alcance para la erradicación y sanción, en su caso, de las referidas actuaciones.

A tal efecto, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá establecer acuerdos, transmisión de información y Convenios, con la Agencia Estatal Tributaria, conselleria de Hacienda, Centros Catastrales y Registros de la Propiedad, con el fin de perseguir, en la promoción y venta de viviendas de protección pública u otras actuaciones protegidas, conductas que puedan vulnerar el régimen especial de protección.

Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, instruirán y resolverán los expedientes sancionadores en los términos establecidos por la referida Ley, y, en su caso, trasladarán el tanto de culpa a la jurisdicción ordinaria.

TÍTULO VI. Previsión de las viviendas sujetas a régimen de protección pública en los planes y programas. Estudios de necesidad y demanda [7]

Derogado

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

Se delegan en el conseller competente en materia de vivienda las facultades que ostenta el Consell para las cesiones gratuitas de uso de bienes inmuebles, de acuerdo con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat.

Segunda

La conselleria competente en materia de vivienda podrá suscribir Convenios con las Corporaciones Locales afectadas, con los patronatos municipales de vivienda, o sociedades anónimas municipales para administrar el patrimonio público de vivienda.

Asimismo, para instrumentar las medidas administrativas y financieras de protección a la vivienda, podrá suscribir Convenios con otras Administraciones Públicas, y, muy singularmente con la Agencia Estatal Tributaria y Centros de Gestión Catastral, Colegios Oficiales de Registradores y Notarios, Colegios Oficiales de Arquitectos Superiores y Arquitectos Técnicos y Aparejadores.

Tercera

Lo dispuesto en el artículo 95.2 de este Reglamento será aplicable a las viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública con destino a arrendamiento en los programas de alquiler-joven y de integración social, promovidos por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA.

Cuarta

De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, los promotores de viviendas en régimen libre, en proyecto o en periodo de construcción, que dispongan la formalización de reservas de vivienda, con entrega de cantidades por este concepto, deberán avalarlas o asegurarlas y hacerlo constar así, con indicación de la aseguradora o avalista y las especificaciones concretas de las garantías, en el documento en el que se formalice la reserva. Todo ello sin perjuicio de establecer los pactos necesarios para los supuestos en que la reserva no llegue a buen fin.

Quinta

La normativa estatal sobre viviendas de protección oficial y disposiciones complementarias tendrá carácter supletorio de la legislación valenciana de la vivienda, sin perjuicio de la aplicación de los Planes Estatales de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, que tengan la naturaleza de legislación básica.

Sexta

De conformidad con los Convenios, formalizados y a formalizar, entre el Ministerio de Vivienda y las entidades de crédito, acogidos a los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación, las entidades de crédito deberán notificar a la conselleria competente en materia de vivienda la formalización, disposición y subrogación de préstamos, con o sin subsidio, al amparo de los citados Convenios.

Asimismo, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá recabar cuanta información considere oportuna de las entidades de crédito, a efectos de control y seguimiento de los programas de financiación.

Séptima

A propuesta del director general competente en materia de vivienda, 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 las espe-

---

[7] Título derogado por el **Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio**, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo (DOCV núm. 5795, de 30.06.2008) Ref. Base Datos 007937/2008.

ciales circunstancias de carácter social o por razones de urgencia que afecten a los edificios de viviendas, a las viviendas y a sus ocupantes, así lo requieran, que podrán desarrollar las facultades conferidas por los artículos 79 y 147 de este Reglamento.

Octava

Junto con la solicitud de las ayudas reguladas en este Reglamento y Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación, y la documentación exigida por la normativa, deberá aportarse la etiqueta fiscal actualizada y con datos que coincidan exactamente con los del Documento Nacional de Identidad (DNI).

Novena

Se mantendrá en vigor la Orden de 20 de abril de 2005, de la conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se crea y regula la Red Valenciana de Infovivienda Solidaria, hasta que se publique una nueva Orden, conforme al artículo 209 de este Reglamento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

La aplicación de este Reglamento a los expedientes administrativos que se encuentren en tramitación o iniciados en el momento de su entrada en vigor, se efectuará del siguiente modo:

1. Viviendas de protección pública de promoción privada:

a) Las solicitudes de calificación provisional presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento, se tramitarán conforme a la legislación vigente en el momento de presentación de la solicitud. Una vez obtenida la calificación provisional, el resto del expediente se tramitará conforme a este Reglamento, sin perjuicio de la adecuación de las obras terminadas al proyecto calificado provisionalmente.

b) Las solicitudes de calificación definitiva presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento, se tramitarán conforme a la legislación vigente en el momento de presentación de la solicitud. Una vez obtenida la calificación definitiva, el resto de tramitaciones durante en periodo de protección se regirá por este Reglamento.

2. Financiación específica

Las solicitudes de financiación específica que se tramiten al amparo de los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, vigentes en el momento de la entrada en vigor de este Reglamento, continuarán rigiéndose por aquellos hasta la finalización temporal de los mismos.

3. Viviendas de promoción pública

Las disposiciones del título III relativas a las viviendas de promoción pública serán aplicables tanto a las viviendas de dicha naturaleza que se construyan a partir de la entrada en vigor, como a las pertenecientes al patrimonio existente de promoción pública de la Generalitat y cuya gestión se atribuyó por el Decreto 118/1988, de 29 de julio, del Consell, al Instituto Valenciano de Vivienda, SA., así como las construidas por cualquier promotor publico o asimilado de la Comunitat Valenciana, con las especificaciones que se establecen en los apartados siguientes de esta disposición, y lo establecido sobre la regulación de los derechos de tanteo y retracto en la disposición transitoria segunda.

a) Los procedimientos de adjudicación de viviendas de promoción pública iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento, continuarán rigiéndose por la normativa vigente aplicable en el momento de la iniciación.

b) Bonificaciones económicas en viviendas de promoción pública.

Las bonificaciones económicas tramitadas con arreglo a la legislación anterior continuarán aplicándose hasta el fin del plazo de vigencia concedido en cada una de ellas si fuese más beneficiosa que la establecida en el título III, en caso contrario se aplicará, a petición del interesado, lo dispuesto en el presente reglamento.

4. Las Viviendas de Acceso Concertado reguladas por los Decretos 73/2005, de 8 de abril, y 41//2006, de 24 de marzo, se asimilan a las viviendas de protección pública autonómica reguladas en el capítulo II del título II del presente reglamento.

No obstante, los expedientes cuya solicitud de inscripción en el Registro Valenciano de la Vivienda y de declaración de protección pública en el supuesto de promociones de viviendas de nueva construcción tanto para venta como para arrendamiento con opción a compra, así como aquellos cuya solicitud de visado del contrato en el supuesto de adquisición de dichas vivien-

das, hubiera sido presentada con anterioridad a la entrada en vigor del presente reglamento, se seguirán rigiendo por la normativa vigente en el momento de la solicitud.

Segunda

La regulación sobre derechos de tanteo y retracto establecida en los artículos 51 a 53 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y el presente reglamento, se aplicará directa e íntegramente a las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas de promoción pública o sujetas cualquier régimen de protección, cuya fecha de calificación definitiva o de otorgamiento de escritura pública de primera transmisión, sea posterior a la entrada en vigor de la citada Ley.

En el caso de las viviendas de promoción pública, cuya primera transmisión se hubiese formalizado en escritura pública anterior a la entrada en vigor de dicha Ley, el derecho de tanteo y retracto se regirá por el régimen legal vigente al tiempo de dicho otorgamiento, sin perjuicio de la aplicación complementaria de la regulación contenida en la Ley de la Vivienda de la Comunitat Valenciana y en el presente reglamento, en lo que no sea contraria al citado régimen legal.

Del mismo modo, las disposiciones sobre derecho de tanteo y retracto contenidas en la referida Ley y el presente reglamento, solamente serán de aplicación a las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección cuya cédula de calificación definitiva fuera anterior a la entrada en vigor de la citada Ley, en el caso de que su legislación específica estableciera el citado derecho de tanteo y retracto a favor de la administración; en tal caso, se aplicarán con carácter complementario, y en lo no sean contrarias a dicha legislación específica.

En las escrituras públicas que formalicen la primera transmisión de viviendas de promoción pública o sujetas a cualquier régimen de protección, otorgadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, se hará constar la existencia del derecho de tanteo y retracto regulado en dicha Ley, que igualmente se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Tercera

Serán de aplicación las normas de habitabilidad, diseño y calidad de carácter autonómico vigentes, hasta tanto se dicten las correspondientes de desarrollo de este Reglamento.

Hasta la publicación de las referidas normas, se tendrán en cuenta los siguientes criterios técnicos:

Aparcamientos

Las plazas de garaje cumplirán con lo dispuesto en la normativa de habitabilidad y diseño vigente.

No obstante, cuando la legislación urbanística lo exija, se admitirán aparcamientos en superficie, que no formen parte de la edificación, en cuyo caso el precio máximo será del 50 por 100 del precio máximo de una plaza de garaje ordinaria de 25 metros cuadrados.

Cuarta

En tanto permanezca en vigor el Consejo Valenciano de Urbanismo y Vivienda, regulado por el Decreto 3/2004, de 16 de enero, del Consell, el Consejo Asesor de la Vivienda de la Comunitat Valenciana a que se refiere el capítulo IV del título preliminar de este Reglamento, tendrá el carácter de órgano de funcionamiento del mismo como Grupo de Trabajo, conforme al artículo 3 del citado Decreto, sin perjuicio de ejercer las funciones atribuidas por este Reglamento.

Quinta

En el momento en que el Sistema de Verificación de Datos de Identidad esté operativo en la Generalitat, quedará suprimida la aportación de fotocopias de documentos de identidad en los procedimientos administrativos regulados por este Reglamento.

Asimismo, en el momento en el que esté operativo en la Generalitat el Sistema de Verificación de Datos de Residencia, quedará suprimida la exigencia de aportar el certificado de empadronamiento como documento probatorio del domicilio y residencia, en los procedimientos administrativos y trámites regulados por este Reglamento.

Sexta

Las disposiciones contenidas en el título VI del presente reglamento serán de aplicación para aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico que no hayan obtenido aprobación definitiva en el momento de la entrada en vigor de este Reglamento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única

Quedan derogados el Decreto 26/1989, de 27 de febrero, sobre adjudicación de viviendas de promoción pública, los Decretos 62/1987, de 11 de mayo, y 28/1989, de 27 de febrero, que determinan el sistema de fijación de precios de las mismas, el Decreto 114/1996, de 5 de junio, por el que se bonifican las amortizaciones anticipadas, el Decreto 96/1986, de 21 de julio, y el Decreto 27/1989, de 27 de enero, por los que se regulan las Comisiones Territoriales de Arquitectura y Vivienda, la Orden de 24 de noviembre de 1986, de delegación de determinadas competencias, y las Ordenes de 3 de julio de 1997 y 25 de noviembre de 2002, que desarrollan el régimen de autorización de las segundas y posteriores adjudicaciones, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente reglamento.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Se autoriza al conseller competente en materia de vivienda a dictar las normas precisas para el desarrollo y aplicación del presente reglamento, así como para modificar las áreas geográficas y los coeficientes y baremos de bonificación de promoción pública, estableciendo otro tipo de ayudas o subvenciones personales.

Segunda

A los efectos de lo dispuesto en la ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat, se autoriza la enajenación directa y explotación en régimen de arrendamiento de las viviendas de promoción pública que se adjudiquen siguiendo las prescripciones del presente reglamento.

Tercera

El presente reglamento entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

Valencia, 18 de mayo de 2007

El president de la Generalitat,
Francisco Camps Ortiz

El conseller de Territorio y Vivienda,
Esteban González Pons

ANEXO I. Criterios para la redacción de los estudios sobre la previsión de necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida

Los criterios y contenidos de documentos de los estudios sobre previsión de necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida, se atendrán a lo contemplado en el siguiente anexo.

Se encomienda al Observatorio Valenciano de la Vivienda adscrito a la Dirección General competente en materia de vivienda, la actualización de cuantos indicadores puedan ponerse a disposición para facilitar la información necesaria en relación con los contenidos de los estudios.

Mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda se podrán modificar o incorporar aquellas cuestiones que se consideren relevantes para la finalidad del estudio o relativas a los objetivos del mismo.

A. Contenidos del estudio en los municipios con una población igual o superior a 5.000 habitantes, o que teniendo menor población se encuentren en las áreas metropolitanas, especialmente dinámicas o que mediante orden determine el conseller competente en materia de vivienda.

El estudio comprende las siguientes partes:

1. Encuesta a la población

1º. Contenidos específicos:

Identificación de la actitud y cuantificación del acceso a la vivienda:

a) Numero de familias o individuos que tienen necesidad o intención de acceder a una vivienda: Cambio a otra vivienda, Primer acceso a vivienda, Rehabilitación de la vivienda. Motivación e intención.

b) Modalidad de acceso prevista: Compra, Alquiler, alquiler con opción de compra, autopromoción, cooperativa,

c) Tipo de acceso a la vivienda: Nueva, Usada.

d) Tipología de la vivienda deseada: Vivienda en edificio en altura (piso). Vivienda unifamiliar adosada o pareada. Vivienda independiente o aislada.

e) Lugar de ubicación: En el mismo barrio. En otro barrio del mismo municipio. En otro municipio de la Comunitat Valenciana. En otra provincia fuera de la Comunitat Valenciana. En otro país.

f) Zona de preferencia: Centro ciudad (casco urbano), Periferia / extrarradio / afueras. Urbanización en zona residencial.

g) Características de la vivienda demandada: superficie deseada o necesaria, número de estancias, flexibilidad de distribución, instalaciones de aire acondicionado, calefacción, paneles solares y otros.

2º. Precio de la vivienda y formas de pago previstas:

Determinación del precio asumible y recursos de pago

a) Niveles de precio asumibles por la demanda.

b) Formas y recursos económicos previstos para abordar el pago de la vivienda: sueldos y salarios, ahorros, bienes patrimoniales, ayudas públicas, otra vivienda en propiedad y otros.

3º. Perfil socioeconómico de las familias o personas demandantes de vivienda

El objetivo es disponer de unos perfiles socioeconómicos de demandante para cruzarlos con las necesidades de vivienda y la capacidad para acceder a determinados precios:

a) Tamaño familiar.

b) Edad de los miembros del hogar.

c) Nivel de formación del demandante-decisor.

d) Profesión.

e) Ingresos familiares (Renta Familiar Declarada y otros)

f) Número de viviendas en propiedad de 1ª ó 2ª residencia.

4º. Información sobre la demanda realizada.

Con estos datos sobre la demanda realizada –los que recientemente han adquirido la vivienda– en los tres años anteriores, se obtiene información relativa al comportamiento de la población para resolver la demanda atendiendo a los criterios señalados en los apartados 1º, 2º y 3º anteriores.

5º. características técnicas de la encuesta:

a) Universo y ámbito: población residente en el ámbito geográfico municipal, comprendida entre los 18 y 65 años.

b) Distribución de la muestra: por conglomerados de secciones censales y proporcional al tamaño de población. Por rutas Randon aleatorias, distribuidas proporcionalmente al tamaño de la población, con cuotas cerradas por edades primando la búsqueda de primer acceso.

c) Tamaño de la muestra: el tamaño de la muestra estará en función del nivel de hábitat del municipio, con objeto de obtener un p/q de demanda y necesidades estadísticamente válido.

d) Se pueden estimar como recomendables los siguientes tamaños muestrales:

NIVEL DE POBLACIÓN	*Nº DE HOGARES APROXIMADO*	*TAMAÑO DE MUESTRA entrevistas*
Menos de 5.000 hab. en áreas dinámicas		
Hasta 1.500 hab.	± 500	300
De 1.500 a 5.000 hab.	Entre 500 y 1.600	450
De 5.000 a 10.000 hab.	Entre 1.600 y 3.300	600
De 10.000 a 25.000 hab.	Entre 3.000 y 8.000	700
De 25.000 a 50.000 hab.	Entre 8.000 y 16.000	800
Más de 50.000	Más de 16.000	1000
Más de 100.000		
Castellón		1400
Alicante		1600
Valencia		2000

Unidad muestral: el hogar, 1 hogar representa 3,1 miembros (media)

– Persona a entrevistar: cabeza de familia o individuo responsable y en su caso mayores de 18 años no emancipados que expresen necesidad o intención de acceder a una vivienda en un intervalo temporal no superior a 4 años.

– Tipo de entrevista: personal mediante cuestionario semiestructurado.

2. Análisis de fuentes estadísticas indirectas

Con objeto de obtener indicadores que permitan estimar la dinámica y demanda poblacional y residencial del municipio a corto-medio plazo se consultarán y analizarán las siguientes fuentes:

1º. Censo de población y vivienda y Padrón Municipal. Instituto Nacional de Estadística e Instituto Valenciano de Estadística:

a) Datos de población referidos al último padrón actualizado, estratificados por grupos de edades en jóvenes entre 18 y 35 años.

b) Información sobre la tasa de emancipación media a partir del indicador de referencia, adoptando en principio el facilitado por el Observatorio Joven de la Vivienda para la Comunitat Valenciana.

c) Transposición del numero de jóvenes a número de hogares de acuerdo con el tamaño medio familiar, los hogares unifamiliares, grupos de edad y otros.

d) Datos de población inmigrante derivados del padrón actualizado y caracterización a partir de otras fuentes conforme el país de procedencia, a efectos de establecer la tendencia hacia la necesidad de vivienda.

e) Transposición del numero de inmigrantes a número de hogares de acuerdo con el tamaño medio familiar y otros datos de caracterización de este colectivo.

f) Cuantificación de otros colectivos con necesidades de vivienda: familias sin vivienda, personas mayores, discapacitados, familias monoparentales y otros que requieran de una atención a medio plazo efectiva.

2º. Reseña sobre evolución de la población: análisis y proyección demográfica, movimientos demográficos.

3º. Datos directos e indirectos de la caracterización socioeconómica de los residentes, nivel económico, contabilidad regional, niveles de renta y otros.

4º. Comportamiento del mercado residencial del municipio y en su caso del área de influencia: tasa de actividad, proyectos, licencias de edificación residencial, oferta de viviendas, precios de la vivienda, transacciones inmobiliarias de vivienda, indicadores de precio de vivienda y otros.

5º. Datos relativos al mercado de la vivienda, caracterización y otros proporcionados por el Observatorio Valenciano de la Vivienda.

3. Análisis de resultados

Los resultados de la encuesta y las fuentes indirectas deben dar lugar al diagnóstico de necesidades de vivienda y las hipótesis razonadas de proyección de los mismos a medio plazo de forma que posibiliten conocer un previsible escenario del comportamiento de la vivienda en el municipio.

Las conclusiones del análisis aportarán la información sobre las perspectivas de vivienda en el municipio individualizando los diferentes segmentos del mercado, contemplando como mínimo:

a) Cuantificación estimada de la demanda

b) Caracterización socioeconómica de la población en relación con la demanda

c) Modalidad: compra, alquiler, rehabilitación, vivienda nueva, usada

d) Niveles de precio.

e) Superficies y características.

f) Ubicación.

g) Principales problemáticas detectadas

De todo ello se establecerán las previsiones de suelo que para tal fin deban contemplar los Planes y programas de actuación urbanística sometidos a aprobación, en los términos fijados por la legislación vigente y el presente reglamento y su traslado a las fichas de planeamiento y gestión, y en consecuencia la localización del suelo necesario para las reservas de vivienda con algún tipo de protección pública.

B. En los municipios de población inferior a 5.000 habitantes.

Se contemplarán las previsiones exigidas mediante la elaboración de un estudio partiendo del análisis de fuentes estadísticas indirectas e indicadores secundarios con incidencia en el municipio, de forma que posibilite establecer las previsiones atendiendo a las condiciones reguladas a continuación.

1. Indicadores

Con objeto de obtener indicadores que permitan estimar la dinámica y demanda poblacional y residencial del municipio a corto-medio plazo se consultarán y analizarán las siguientes fuentes:

1º. Censo de población y vivienda y Padrón municipal. Instituto Nacional de Estadística:

a) Datos de población referidos al último padrón actualizado, estratificados por grupos de edades en jóvenes entre 18 y 35 años.

b) Información sobre la tasa de emancipación media a partir del indicador de referencia, adoptando en principio el facilitado por el Observatorio Joven de la Vivienda para la Comunitat Valenciana.

c) Transposición del número de jóvenes a número de hogares de acuerdo con el tamaño medio familiar, los hogares unifamiliares, grupos de edad y otros.

d) Datos de población inmigrante derivados del padrón actualizado y caracterización a partir de otras fuentes conforme el país de procedencia, a efectos de establecer la tendencia hacia la necesidad de vivienda.

e) Transposición del número de inmigrantes a número de hogares de acuerdo con el tamaño medio familiar y otros datos de caracterización de este colectivo.

f) Cuantificación de otros colectivos con necesidades de vivienda: familias sin vivienda, personas mayores, discapacitados, familias monoparentales, y otros que requieran de una atención a medio plazo efectiva.

2º. Reseña sobre evolución de la población: análisis y proyección demográfica, movimientos demográficos.

3º. Datos directos e indirectos de la caracterización socioeconómica de los residentes, nivel económico, contabilidad regional, niveles de renta, y otros.

4º. Comportamiento del mercado residencial del municipio y en su caso del área de influencia: tasa de actividad, proyectos, licencias de edificación residencial, oferta de viviendas, precios de la vivienda, transacciones inmobiliarias de vivienda, indicadores de precio de vivienda y otros.

2. Análisis de resultados

Los resultados de las fuentes indirectas deben dar lugar al diagnóstico de necesidades de vivienda y las hipótesis razonadas de proyección de los mismos a medio plazo de forma que posibiliten conocer un previsible escenario del comportamiento de la vivienda en el municipio.

Las conclusiones del análisis aportarán la información sobre unas perspectivas de vivienda en el municipio de tipo cuantitativo, que se consideran suficientes para la previsión del suelo y contemplar en los Planes y programas de actuación urbanística sometidos a aprobación.

ANEXO II. Relación de municipios que se incluyen en áreas dinámicas para la realización del estudio sobre la previsión de necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida

Se incluyen a efectos de realizar el estudio conforme lo determinado en el apartado A del anexo I, todos los municipios de población inferior a 5.000 habitantes, que estén asignados a los ámbitos territoriales de precio máximo superior y la zona A, conforme lo regulado por la Orden de 16 de mayo de 2006, de la conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se declaran ámbitos territoriales de precio máximo superior algunos municipios de la Comunitat Valenciana a efectos del Decreto 41/2006, o en su caso los que se determinen por Orden del conseller competente en materia de Vivienda.

ANÁLISIS JURÍDICO

Esta disposición afecta a:

Deroga a :

- **Decreto 96/1986, de 21 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se crean el Consejo Asesor y las Comisiones Territoriales de Arquitectura y Vivienda de la Generalitat Valenciana.**
- **Corrección de errores al Decreto 96/1986, de 21 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se crean el Consejo Asesor y las Comisiones Territoriales de Arquitectura y Vivienda de la Generalitat Valenciana.**
- **Decreto 62/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se establece el sistema de fijación de precios de venta y renta de las viviendas de protección oficial de promoción pública de la Generalitat Valenciana.**
- **Corrección de errores al Decreto 62/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se establece el sistema de fijación de precios de venta y renta de las viviendas de protección oficial de promoción pública de la Generalitat Valenciana.**
- **Decreto 26/1989, de 27 de febrero, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre adjudicación de viviendas de promoción pública de la Generalitat Valenciana.**
- **Decreto 27/1989, de 27 de febrero, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se modifican determinados artículos del Decreto 96/1986, de 21 de julio, sobre creación del Consejo Asesor y las Comisiones Territoriales de Arquitectura y Vivienda de la Generalitat Valenciana.**
- **Decreto 28/1989, de 27 de febrero, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se modifican determinados artículos del Decreto 62/1987, de 11 de mayo, por el que se estableció el sistema de fijación de precios de venta y renta de las viviendas de protección oficial de promoción pública de la Generalitat Valenciana.**
- **DECRETO 114/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se bonifica la amortización anticipada y los cambios del régimen contractual de las viviendas de promoción pública de la Comunidad Valenciana.**
- **ORDEN de 3 de julio de 1997 del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes que desarrolla el régimen de autorización de las segundas y posteriores adjudicaciones de viviendas de promoción pública de la Generalitat Valenciana.**
- **ORDEN de 25 de noviembre de 2002 del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes que desarrolla el régimen de autorización de las segundas y posteriores adjudicaciones de viviendas de promoción pública de la Generalitat Valenciana (97/X9294). [2002/X13286]**

Desarrolla o Complementa a:

- **LEY 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana. [2003/4349]**
- **LEY 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana. [2004/10680]**

Esta disposición está afectada por:

Desarrollada o Complementada por:

- **Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. Instrucción relativa a la efectiva aplicación de lo establecido en los artículos 45 y 95 del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda. [2007/11355]**
- **ORDEN de 28 de julio 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública. [2008/9646]**

Modificada por:

- **DECRETO 82/2008, de 6 de junio, del Consell, por el que se modifican el Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell, por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana 2004-2007, el Decreto 81/2006, de 9 de junio, del Consell, de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005/2008 y del Programa Restauro de la Generalitat, el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, y el Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas. [2008/7236]**
- **DECRETO LEY 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo. [2008/8106]**