

nitat Valenciana, en el sector oest de la reserva delimitat en l'apartat anterior.

3er. Les autoritzacions que puga atorgar la Direcció General de Pesca i Alimentació, de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació, per al desenrotllament de projectes d'investigació.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades quantes normes del mateix rang o d'un rang inferior s'oposen al present decret i, expressament, l'article 4 de l'Orde de 4 d'abril de 1986, de la Conselleria d'Agricultura i Pesca, per la qual es va establir una reserva marina a l'Illa de Tabarca.

DISPOSICIONS FINALS

Primera

Es faculta el conseller competent en pesca marítima per a adoptar les normes de desplegament del present decret.

Segona

La present disposició entrarà en vigor l'endemà de la seua publicació en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

València, 24 de març de 2006

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller d'Agricultura, Pesca i Alimentació,
JUAN GABRIEL COTINO FERRER

Conselleria de Territori i Habitatge

DECRET 41/2006, de 24 de març, del Consell de la Generalitat, pel que es regulen les actuacions protegides per a facilitar l'accés a l'habitatge en la Comunitat Valenciana en el marc del Pla Estatal 2005-2008 i del Pla d'Accés a l'Habitatge de la Comunitat Valenciana 2004-2007. [2006/3448]

L'accés al gaudi d'un habitatge digne i adequat constituïx un dret de tots els espanyols, com també un mandat constitucional que l'article 47 de la Constitució espanyola indica als poders públics, que han de promoure no solament les condicions necessàries sinó també establir les normes pertinents perquè els ciutadans el facen efectiu.

Per a això el Consell de la Generalitat considera necessari dissenyar la política d'habitatge, basant-la en dos aspectes fonamentals: com un dels eixos principals de la política social i com a factor d'impuls de la llibertat d'elecció de les persones i de les seues famílies. I, per això, orientant-la a ser: impulsora de la llibertat i mobilitat de les persones, element de cohesió i vertebració social, creadora de riquesa familiar, generadora de desenrotllament econòmic i font de sostenibilitat social i mediambiental.

Així, s'impulsa una política d'habitatge que conjuga de manera eficaç, tant la qualitat i la innovació residencial amb l'adequació a les necessitats dels diferents col·lectius socials, com l'increment de la llibertat dels ciutadans amb la solidaritat i l'atenció als valors socials, que en el seu conjunt permetrà aconseguir els següents objectius:

1. Possibilitar l'accés a un habitatge digne als ciutadans, especialment als joves, a les persones i famílies que accedixen al seu primer habitatge i als col·lectius socials més desfavorits, incrementant per a això la seua llibertat d'elecció.
2. Facilitar la permanència en l'habitatge habitual, preferentment a les persones majors, als discapacitats i persones amb mobilitat reduïda, adequant-los a les seues necessitats personals.
3. Millorar tant la qualitat residencial de les ciutats i pobles de la Comunitat Valenciana, com la seua regeneració urbana.

de la Comunidad Valenciana, en el sector oeste de la Reserva delimitado en el apartado anterior.

3.º Las autorizaciones que pueda otorgar la Dirección General de Pesca y Alimentación, de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, para el desarrollo de proyectos de investigación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan al presente Decreto y, expresamente, el artículo 4 de la Orden de 4 de abril de 1986, de la Conselleria de Agricultura y Pesca, por la que se estableció una Reserva Marina en la Isla de Tabarca.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Se faculta al conseller competente en pesca marítima para adoptar las normas de desarrollo del presente Decreto.

Segunda

La presente disposición entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Valencia, 24 de marzo de 2006

El presidente de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Agricultura, Pesca y Alimentación,
JUAN GABRIEL COTINO FERRER

Conselleria de Territorio y Vivienda

DECRETO 41/2006, de 24 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el se que regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunidad Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunidad Valenciana 2004-2007. [2006/3448]

El acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada constituye un derecho de todos los españoles, así como un mandato constitucional que el artículo 47 de la Constitución Española indica a los poderes públicos, que deben promover no solo las condiciones necesarias, sino también establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho por los ciudadanos.

Para ello, el Consell de la Generalitat considera necesario diseñar la política de vivienda, basándola en dos aspectos fundamentales: como uno de los ejes principales de la política social y como factor de impulso de la libertad de elección de las personas y de sus familias. Y, por ello, orientándola a ser: impulsora de la libertad y movilidad de las personas, elemento de cohesión y vertebración social, creadora de riqueza familiar, generadora de desarrollo económico y fuente de sostenibilidad social y medioambiental.

Así, se impulsa una política de vivienda que conjuga, de manera eficaz, tanto la calidad e innovación residencial con la adecuación a las necesidades de los diferentes colectivos sociales, como el incremento de la libertad de los ciudadanos con la solidaridad y la atención a los valores sociales, que en su conjunto permitirá alcanzar los siguientes objetivos:

1. Posibilitar el acceso a una vivienda digna a los ciudadanos, especialmente a los jóvenes, a las personas y familias que acceden a su primera vivienda y a los colectivos sociales más desfavorecidos, incrementando para ello su libertad de elección.
2. Facilitar la permanencia en la vivienda habitual, preferentemente a las personas mayores, a los discapacitados y personas con movilidad reducida, adecuándolas a sus necesidades personales.
3. Mejorar tanto la calidad residencial de las ciudades y pueblos de la Comunidad Valenciana como su regeneración urbana.

4. Impulsar la mobilitat geogràfica dels ciutadans, en el ple exercici de la seua llibertat individual, entre les distintes províncies que conformen la Comunitat Valenciana.

5. Conjugar els valors del respecte mediambiental i la sostenibilitat dels territoris amb el desenrotllament de noves tecnologies i la societat de la informació.

Per a la seua consecució, la Generalitat arbitra un conjunt de mesures que comprenen distintes opcions segons les circumstàncies socioeconòmiques dels ciutadans i que els facilitaràn l'accés a un habitatge digne i adequat.

Els plans d'habitatge es constitueixen com el principal instrument amb què les administracions públiques compten per a plasmar estes mesures i per a abordar la demanda dels sectors de la població amb problemes d'accés a l'habitatge i que no poden fer-ho en les condicions estrictes del lliure mercat immobiliari. Estos plans es basen en l'establiment d'un marc de finançament convingut entre l'Estat, les comunitats autònomes i les entitats financeres.

Així l'article 148.1.3a de la Constitució espanyola assigna a les comunitats autònomes la competència exclusiva en matèria d'habitatge, i correspon a l'Estat l'establiment d'un marc general tant per a la planificació econòmica com la financera, en el qual s'emmarca el sector de l'habitatge. És per això necessari una política concertada entre ambdós, a fi d'aconseguir satisfactòriament el seu desenrotllament i atendre adequadament les necessitats en matèria d'habitatge dels ciutadans que habiten els diferents territoris que conformen Espanya.

La Llei Orgànica 5/1982, d'1 de juliol, d'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, regula en l'article 31.9 les competències d'habitatge en el nostre territori. Basant-se en això, es fa del tot necessari establir un marc normatiu autònom que, per un costat regule la política d'habitatge a la Comunitat Valenciana i, per un altre, porte a terme el compliment del Pla d'habitatge estatal.

El Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, va aprovar el Pla estatal 2005-2008, per a afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge. En l'article 1 del present decret s'establix que és objecte d'este la regulació dels criteris i requisits per a l'accés a les ajudes públiques, en les actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, així com el desenrotllament, la gestió i el reconeixement de les ajudes financeres establides pel Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, per al període 2005-2008.

En relació amb el que s'exposa anteriorment, i a fi d'aconseguir els objectius proposats que deriven del mandat constitucional de l'article 47, la política d'habitatge de la Generalitat es plasma, per un costat, en la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, i, per un altre, en el Pla d'accés a l'habitatge de la Comunitat Valenciana, articulada entorn dels següents eixos estratègics:

1. Establir un marc normatiu adequat per a facilitar l'accés a un habitatge digne.

2. Incentivar la promoció de sòl amb destinació a habitatges protegits.

3. Fomentar la promoció i l'adquisició d'habitatge protegit de nova construcció, incentivant l'oferta i les ajudes per a l'adquisició segons característiques socioeconòmiques dels beneficiaris, afavorint els jòvens i als que accedixen per primera vegada a l'habitatge.

4. Incentivar la promoció d'habitatge protegit en règim de lloguer, implementant mesures concretes i ajudes personalitzades.

5. Incentivar l'adquisició de l'habitatge existent, i l'eixida al mercat dels habitatges buits i usats.

6. Fomentar els programes d'accés a l'habitatge als col·lectius desfavorits que requereixen l'habitatge com a element bàsic d'integració social.

7. Atendre el desenrotllament sostenible, bioclimatisme i innovació tecnològica en l'habitatge, promovent la innovació residencial, la millora de la qualitat tècnica i les mesures tendents a la sostenibilitat i respecte mediambiental als habitatges.

8. Incentivar la mediació social a l'habitatge.

9. Millorar els sistemes d'informació, gestió, control i participació de l'habitatge.

4. Impulsar la movilidad geogràfica de los ciudadanos, en el pleno ejercicio de su libertad individual, entre las distintas provincias que conforman la Comunidad Valenciana.

5. Conjugar los valores del respeto medioambiental y la sostenibilidad de los territorios con el desarrollo de nuevas tecnologías y la sociedad de la información.

Para su consecución, la Generalitat arbitra un conjunto de medidas que abarcan distintas opciones en función de las circunstancias socioeconómicas de los ciudadanos y que les facilitaràn su acceso a una vivienda digna y adecuada.

Los Planes de Vivienda se constituyen como el principal instrumento con que las Administraciones Públicas cuentan para plasmar dichas medidas y para abordar la demanda de los sectores de la población con problemas de acceso a la vivienda y que no pueden hacerlo en las condiciones estrictas del libre mercado inmobiliario. Dichos planes se basan en el establecimiento de un marco de financiación convenido entre el Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Financieras.

Así, el artículo 148.1.3ª de la Constitución Española asigna a las Comunidades Autónomas la competencia exclusiva en materia de vivienda, correspondiendo al Estado el establecimiento de un marco general tanto para la planificación económica como financiera, en el que se enmarca el sector de la vivienda. Es por ello necesario una política concertada entre ambos, a fin de alcanzar satisfactoriamente su desarrollo y atender adecuadamente las necesidades en materia de vivienda de los ciudadanos que habitan los diferentes territorios que conforman España.

La Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, regula en el artículo 31.9 las competencias de vivienda en nuestro territorio. En base a ello, se hace del todo necesario establecer un marco normativo autónomo que, por un lado regule la política de vivienda en la Comunidad Valenciana y, por otro, lleve a cabo el cumplimiento del Plan de Vivienda Estatal.

El Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, aprobó el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. En el artículo 1 del presente Decreto se establece que es objeto de éste la regulación de los criterios y requisitos para el acceso a las ayudas públicas, en las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, así como el desarrollo, la gestión y reconocimiento de las ayudas financieras establecidas por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para el período 2005-2008.

En relación con lo expuesto anteriormente, y a fin de lograr los objetivos propuestos que derivan del mandato constitucional del artículo 47, la política de vivienda de la Generalitat se plasma, por un lado, en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, y, por otro, en el Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunidad Valenciana, articulada en torno a los siguientes ejes estratégicos:

1. Establecer un marco normativo adecuado para facilitar el acceso a una vivienda digna.

2. Incentivar la promoción de suelo con destino a viviendas protegidas.

3. Fomentar la promoción y adquisición de vivienda protegida de nueva construcción, incentivando la oferta y las ayudas para la adquisición en función de las características socioeconómicas de los beneficiarios, favoreciendo a los jóvenes y a los que acceden por primera vez a la vivienda.

4. Incentivar la promoción de vivienda protegida en régimen de alquiler, implementando medidas concretas y ayudas personalizadas.

5. Incentivar la adquisición de la vivienda existente, y la salida al mercado de las viviendas vacías y usadas.

6. Fomentar los programas de acceso a la vivienda a los colectivos desfavorecidos que requieran de la vivienda como elemento básico de integración social.

7. Atender al desarrollo sostenible, bioclimatismo e innovación tecnológica en la vivienda, promoviendo la innovación residencial, la mejora de la calidad técnica y las medidas tendentes a la sostenibilidad y respeto medioambiental en las viviendas.

8. Mejorar la mediación social en la vivienda.

9. Mejorar los sistemas de información, gestión, control y participación de la vivienda.

El present decret s'estructura en deu capítols, que s'adeqüen als eixos estratègics enumerats, quinze disposicions addicionals, sis transitorïes, una derogatòria i dos finals.

El capítol I que recull les disposicions generals, regula, entre altres, quines són les actuacions protegides i les característiques de les distintes figures que s'enquadren en este concepte, els requisits per a accedir als beneficis que la norma estableix, i un conjunt de disposicions amb vista a la determinació dels preus màxims de venda; atesa la zona geogràfica on es trobe ubicat l'immoble i el tipus d'actuació protegida de què es tracte. Així mateix, inclou la forma de computar els ingressos familiars per a l'accés al finançament convingut i les limitacions a l'ús i cessió que afecten este tipus d'habitatges.

El capítol II inclou les mesures de foment per a la urbanització de sòl per a habitatges protegits, establint quines són les actuacions protegides, el percentatge de sòl destinat a estos, els requisits per a accedir a les ajudes i la quantia de les subvencions, tant a càrrec dels pressupostos del Ministeri d'Habitatge, com de la Generalitat, que, en el supòsit d'esta última, tenen com a objecte fomentar la figura de l'arrendament amb opció a compra.

El capítol III regula la promoció i l'adquisició d'habitatges protegits de nova construcció. Juntament amb les disposicions que estableixen el concepte i els distintes tipus d'habitatge protegit de nova construcció; els requisits tant per a accedir a la propietat com a les ajudes financeres i la quantia de les ajudes a càrrec dels pressupostos del Ministeri d'Habitatge i de la Generalitat, s'arreglen altres que regulen diversos aspectes del règim jurídic de les actuacions protegides, com ara les relatives a les promocions per a ús propi, garatges i trasteros, o les condicions en els supòsits de segones i posteriors transmissions. Així mateix, s'estableix el procediment per a la concessió del finançament convingut.

El capítol IV té com a epígraf: Habitatges existents o usats. En este capítol s'arreglen les mesures aplicables a este tipus d'actuació protegida, es remet en alguns aspectes a la promoció i l'adquisició d'habitatges protegits de nova construcció, per ser-los aplicable un règim semblant, i, d'altra banda, s'estableixen les disposicions que de forma singularitzada corresponen a esta figura.

El capítol V recull un dels supòsits més innovadors del present decret: l'arrendament concertat amb opció de compra, les ajudes del qual seran a càrrec exclusivament dels pressupostos de la Generalitat.

El capítol VI regula la declaració provisional dels habitatges d'accés concertat de nova construcció en venda que va establir el Decret 73/2005, de 8 d'abril, del Consell de la Generalitat, i d'arrendament d'accés concertat amb opció de compra, vinculant-la a la seua inscripció en el Registre Valencià d'Habitatge.

El capítol VII, denominat Mesures per al foment del lloguer, a més d'establir quines són les actuacions protegides en matèria d'arrendament, es compon de quatre seccions: 1a: Habitatges protegits de nova construcció amb destinació a arrendament; 2a: Cofinançament; 3a: Recuperació del parc residencial existent per a la seua incorporació al mercat immobiliari i, finalment, 4a: Suport econòmic als inquilins.

El capítol VIII, que contempla els programes d'accés a l'habitatge dels col·lectius específics, està constituït per dos seccions. La secció 1a regula les actuacions protegides, tant en arrendament com en compra, destinades als jòvens; la secció 2a té com a objecte els programes d'integració social, per a col·lectius específics desfavorits.

El capítol IX, que té com a epígraf Mesures de foment a l'habitatge sostenible, estableix criteris de sostenibilitat per als habitatges qualificats o declarats protegits de nova construcció, així com subvencions per als promotors que apliquen estos criteris.

El capítol X regula la mediació social. Programa d'operadores socials de lloguer d'habitatges.

Finalment, les disposicions addicionals del present decret inclouen aspectes diversos però de necessària regulació que, sense ser exactament matèria de finançament, estan directament o indirectament rela-

El presente Decreto se estructura en diez capítulos, que se adecuan a los ejes estratégicos enumerados, quince disposiciones adicionales, seis transitorias, una derogatoria y dos finales.

El capítulo I, que recoge las disposiciones generales, regula, entre otras, cuales son las actuaciones protegidas y las características de las distintas figuras que se encuadran en este concepto, los requisitos para acceder a los beneficios que la norma establece, y un conjunto de disposiciones en orden a la determinación de los precios máximos de venta; atendiendo a la zona geográfica donde se encuentre ubicado el inmueble y el tipo de actuación protegida de que se trate. Asimismo, contempla la forma de computar los ingresos familiares para el acceso a la financiación convenida y las limitaciones al uso y cesión que afectan a este tipo de viviendas.

El capítulo II contempla las medidas de fomento para la urbanización de suelo para viviendas protegidas, estableciendo cuales son las actuaciones protegidas, el porcentaje de suelo destinado a las mismas, los requisitos para acceder a las ayudas y la cuantía de las subvenciones, tanto con cargo a los Presupuestos del Ministerio de Vivienda, como de la Generalitat, que, en el supuesto de esta última, tienen como objeto fomentar la figura del arrendamiento con opción a compra.

El capítulo III regula la promoción y adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción. Junto a las disposiciones que establecen el concepto y los distintos tipos de vivienda protegida de nueva construcción; los requisitos tanto para acceder a la propiedad como a las ayudas financieras y la cuantía de las ayudas con cargo a los Presupuestos del Ministerio de Vivienda y de la Generalitat, se recogen otras que regulan diversos aspectos del régimen jurídico de las actuaciones protegidas, tales como las relativas a las promociones para uso propio, garajes y trasteros, o las condiciones en los supuestos de segundas y posteriores transmisiones. Asimismo, se establece el procedimiento para la concesión de la financiación convenida.

El capítulo IV tiene como epígrafe: Viviendas existentes o usadas. En dicho capítulo se recogen las medidas aplicables a este tipo de actuación protegida, remitiéndose en algunos aspectos a la promoción y adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción, por serles aplicable un régimen similar, y, por otra parte, se establecen las disposiciones que de forma singularizada corresponden a esta figura.

El capítulo V recoge uno de los supuestos más innovadores del presente Decreto: el arrendamiento concertado con opción a compra, cuyas ayudas serán con cargo exclusivamente a los Presupuestos de la Generalitat.

El capítulo VI regula la declaración provisional de las viviendas de acceso concertado de nueva construcción en venta que estableció el Decreto 73/2005, de 8 de abril, del Consell de la Generalitat, y de arrendamiento de acceso concertado con opción de compra, vinculándola a su inscripción en el Registro Valenciano de Vivienda.

El capítulo VII, denominado Medidas para el fomento del alquiler, además de establecer cuales son las actuaciones protegidas en materia de arrendamiento, se compone de cuatro secciones: 1ª: Viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento; 2ª: Cofinanciación; 3ª: Recuperación del parque residencial existente para su incorporación al mercado inmobiliario y, por último, 4ª: Apoyo económico a los inquilinos.

El capítulo VIII, que contempla los Programas de acceso a la vivienda de los colectivos específicos, está constituido por dos secciones. La sección 1ª regula las actuaciones protegidas, tanto en arrendamiento como en compra, destinadas a los jóvenes; la sección 2ª tiene como objeto los Programas de Integración Social, para colectivos específicos desfavorecidos.

El capítulo IX, que tiene como epígrafe Medidas de Fomento a la Vivienda Sostenible, establece criterios de sostenibilidad para las viviendas calificadas o declaradas protegidas de nueva construcción, así como subvenciones para los promotores que apliquen dichos criterios.

El capítulo X regula la Mediación Social. Programa de operadoras sociales de alquiler de viviendas.

Por último, las disposiciones adicionales del presente Decreto contemplan aspectos diversos pero de necesaria regulación que, sin ser exactamente materia de financiación, están directa o indirectamente

cionats amb esta, afecten les actuacions protegides i exigixen uns criteris clars d'interpretació.

Per tot això, complits els tràmits procedimentals previstos en l'article 49 bis de la Llei de Govern Valencià, a proposta del conseller de Territori i Habitatge, conforme amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana i amb la deliberació prèvia del Consell de la Generalitat, en la reunió del dia 24 de març de 2006,

DECRETE

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. Objecte

És objecte del present decret la regulació dels criteris i requisits per a l'accés a les ajudes públiques i al finançament convingut, en les actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, així com el desenrotllament, la gestió i el reconeixement de les ajudes financeres establides pel Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008, per a afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

Article 2. Actuacions protegides

1. Es consideren actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, a l'efecte tant de les ajudes previstes en este decret com de les incorporades pel Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, aquelles que siguen qualificades o reconegudes com a tals per la Generalitat, i complisquen els requisits establits tant en el present decret com en el Reial decret 801/2005.

2. Tindran la consideració d'actuacions protegides:

a) La promoció d'habitatges amb algun tipus de protecció pública de nova construcció destinats a venda, arrendament, arrendament amb opció de compra, o ús propi, inclús els promoguts en règim de dret de superfície o de concessió administrativa.

b) La promoció, en règim de cofinançament, dels habitatges qualificats o declarats com a habitatges protegits de promoció pública per a arrendament.

c) La compra dels habitatges de nova construcció per a venda, indicats en el punt a) d'este apartat, així com l'adquisició d'habitatges existents o usats, per a la seua tinença en règim de propietat.

d) El suport als que posen en arrendament habitatges usats i lliures, propis, o els que els adquiren per a tal finalitat.

e) El suport econòmic als inquilins dels habitatges arrendats sense opció a compra.

f) La urbanització de sòl, incloent si és el cas, l'adquisició onerosa d'este, destinat preferentment a la promoció d'habitatges protegits de nova construcció, per a la seua immediata qualificació.

g) La promoció de la millora de la qualitat i de la sostenibilitat de l'edificació i del parc residencial existent.

h) El suport econòmic a les finestretes úniques d'habitatge per a la gestió de les actuacions protegides en habitatge i sòl, i, si és el cas, als registres públics d'habitatges, incloent altres sistemes de transparència i prevenció del frau en esta matèria.

3. Actuacions no protegides.

No es considerarà actuació protegida la promoció d'habitatges unifamiliars aïllats, encara que siga per a ús propi, ni tampoc l'adquisició d'estos habitatges unifamiliars aïllats.

Article 3. Promotors de les actuacions protegides

Podran ser promotors de les actuacions protegides les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que, individualment o col·lectivament, impulsen, programen i financen, amb recursos propis o aliens, l'execució de les actuacions protegides relatives a la nova construcció d'habitatges, a l'adquisició d'habitatges usats per a la seua cessió en arrendament, o a la urbanització de sòl, a les quals es refereix este decret i el Reial Decret 801/2006, d'1 de juliol.

relacionados con ésta, afectan a las actuaciones protegidas y exigen unos criterios claros de interpretación.

Por todo ello, cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 49 bis de la Ley de Gobierno Valenciano, a propuesta del conseller de Territorio y Vivienda, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y previa deliberación del Consell de la Generalitat, en la reunión del día 24 de marzo de 2006,

DECRETO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

Es objeto del presente Decreto la regulación de los criterios y requisitos para el acceso a las ayudas públicas y a la financiación convenida, en las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, así como el desarrollo, la gestión y reconocimiento de las ayudas financieras establecidas por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprobó el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Artículo 2. Actuaciones protegidas

1. Se consideran actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, a efectos tanto de las ayudas previstas en este decreto como de las contempladas por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, aquellas que sean calificadas o reconocidas como tales por la Generalitat, y cumplan los requisitos establecidos tanto en el presente Decreto como en el Real Decreto 801/2005.

2. Tendrán la consideración de actuaciones protegidas:

a) La promoción de viviendas con algún tipo de protección pública de nueva construcción destinadas a venta, arrendamiento, arrendamiento con opción de compra, o uso propio, incluso las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa.

b) La promoción, en régimen de cofinanciación, de las viviendas calificadas o declaradas como viviendas protegidas de promoción pública para arrendamiento.

c) La compra de las viviendas de nueva construcción para venta, indicadas en el punto a) de este apartado, así como la adquisición de viviendas existentes o usadas, para su tenencia en régimen de propiedad.

d) El apoyo a quienes pongan en arrendamiento viviendas usadas y libres, propias, o quienes las adquieran para tal finalidad.

e) El apoyo económico a los inquilinos de las viviendas arrendadas sin opción a compra.

f) La urbanización de suelo, incluyendo, en su caso, la adquisición onerosa de éste, destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, para su inmediata calificación.

g) La promoción de la mejora de la calidad y de la sostenibilidad de la edificación y del parque residencial existente.

h) El apoyo económico a las ventanillas únicas de vivienda para la gestión de las actuaciones protegidas en vivienda y suelo, y, en su caso, a los registros públicos de viviendas, incluyendo otros sistemas de transparencia y prevención del fraude en esta materia.

3. Actuaciones no protegidas

No se considerará actuación protegida la promoción de viviendas unifamiliares aisladas, aunque sea para uso propio, ni tampoco la adquisición de dichas viviendas unifamiliares aisladas.

Artículo 3. Promotores de las actuaciones protegidas

Podrán ser promotores de las actuaciones protegidas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, impulsen, programen y financien, con recursos propios o ajenos, la ejecución de las actuaciones protegidas relativas a la nueva construcción de viviendas, a la adquisición de viviendas usadas para su cesión en arrendamiento, o a la urbanización de suelo, a las que se refiere este decreto y el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Així mateix, s'entendran per estos els promotors d'habitatges protegits de nova construcció per a ús propi, ja es tracte de persones físiques individualment considerades, fins al moment de l'obtenció de la qualificació definitiva del seu habitatge, o agrupats en cooperatives o en comunitats de propietaris.

Article 4. Compradors d'habitatges amb protecció pública

Poden ser compradors dels habitatges amb algun tipus de protecció pública les persones físiques o jurídiques. Així mateix, s'entendran per tals els adjudicataris membres de cooperatives o de comunitats de propietaris, a partir del moment en què se'ls adjudique la propietat d'un habitatge individualitzat, i els promotors individuals d'habitatges protegits de nova construcció per a ús propi, a partir del moment de l'obtenció de la qualificació definitiva del seu habitatge.

Igualment, tindran eixa consideració les entitats sense ànim de lucre que adquirisquen els habitatges per a arrendar o per a cedir-los a persones físiques que complisquen les condicions generals d'accés als habitatges protegits.

Article 5. Beneficiaris de les actuacions protegides

Podran ser beneficiaris de les ajudes establides en este decret les famílies i les persones individuals que complisquen els requisits previstos en estos relatius a nivells d'ingressos familiars i a altres circumstàncies personals, exigibles en general i per a cada tipus d'actuació protegida.

1. Es consideren beneficiaris amb dret a protecció preferent, segons els casos, els supòsits següents:

- a) Compradors que accedixen per primera vegada a l'habitatge en propietat.
- b) Jòvens de fins a 35 anys.
- c) Persones majors de 65 anys i les seues famílies.
- d) Víctimes de la violència de gènere.
- e) Víctimes del terrorisme.
- f) Famílies nombroses.
- g) Famílies monoparentals.
- h) Persones amb discapacitat i les seues famílies.
- i) Altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social.

2. En els supòsits en què s'autoritze o es sol·licite una actuació protegida en una localitat o emplaçament en què la destinació habitual dels habitatges allí situats siga el de segona residència, es tindran en compte, a més dels que amb caràcter general estableix este decret, determinades condicions personals dels compradors que justifiquen la concurrència d'interés social.

Article 6. Requisits per a accedir a les ajudes

1. Per a accedir a les ajudes financeres a l'habitatge serà necessari complir, en tot cas, les condicions que s'assenyalen en els següents apartats d'este article, sense perjudici dels requisits específics per a cada modalitat d'actuació protegida, que s'inclouen en els capítols següents del present decret, i amb independència dels requisits que en cada cas s'exigisquen tant per a accedir als habitatges objecte d'este decret com per a poder qualificar actuacions protegides acollides a este.

a) Les actuacions per a les quals se sol·licita ajuda financera a l'habitatge han de ser qualificades com a protegides o haver obtingut el visat de contracte mitjançant una resolució de l'òrgan competent en matèria d'habitatge de la Generalitat.

b) Els habitatges objecte de les dites actuacions han de dedicar-se a residència habitual i permanent dels seus destinataris, sense perjudici del que estableix este decret respecte a la cessió temporal d'habitatges. Així mateix, han d'ocupar-se dins dels terminis establits en la normativa vigent i, en tot cas, en els tres mesos següents al seu lliurament, excepte pròrroga justificada per raons de tipus familiar o laboral, que ha de ser autoritzada pels servicis territorials competents en matèria d'habitatge.

c) Els preus màxims de venda, adjudicació o renda dels habitatges, no poden excedir els límits que per a cada supòsit estableix este decret.

Asimismo, se entenderán por tales los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, ya se trate de personas físicas individualmente consideradas, hasta el momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda, o agrupadas en cooperativas o en comunidades de propietarios.

Artículo 4. Compradores de viviendas con protección pública

Pueden ser compradores de las viviendas con algún tipo de protección pública las personas físicas o jurídicas. Asimismo, se entenderán por tales los adjudicatarios miembros de cooperativas o de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudique la propiedad de una vivienda individualizada, y los promotores individuales de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, a partir del momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda.

Igualmente, tendrán esa consideración las entidades sin ánimo de lucro que adquieran las viviendas para arrendar o para cederlas a personas físicas que cumplan las condiciones generales de acceso a las viviendas protegidas.

Artículo 5. Beneficiarios de las actuaciones protegidas

Podrán ser beneficiarios de las ayudas establecidas en este decreto las familias y personas individuales que cumplan los requisitos previstos en el mismo relativos a niveles de ingresos familiares y a otras circunstancias personales, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.

1. Se consideran beneficiarios con derecho a protección preferente, según los casos, los siguientes supuestos:

- a) Compradores que acceden por primera vez a la vivienda en propiedad.
- b) Jóvenes de hasta 35 años.
- c) Personas mayores de 65 años y sus familias.
- d) Víctimas de la violencia de género.
- e) Víctimas del terrorismo.
- f) Familias numerosas.
- g) Familias monoparentales.
- h) Personas con discapacidad y sus familias.
- i) Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

2. En los supuestos en los que se autorice o solicite una actuación protegida en una localidad o emplazamiento en los que el destino habitual de las viviendas allí situadas sea el de segunda residencia, se tendrán en cuenta, además de las que con carácter general establece este decreto, determinadas condiciones personales de los compradores que justifiquen la concurrencia de interés social.

Artículo 6. Requisitos para acceder a las ayudas

1. Para acceder a las ayudas financieras a la vivienda será preciso cumplir, en cualquier caso, las condiciones que se señalan en los siguientes apartados de este artículo, sin perjuicio de los requisitos específicos para cada modalidad de actuación protegida, que se contemplan en los capítulos siguientes del presente Decreto, y con independencia de los requisitos que en cada caso se exijan, tanto para acceder a las viviendas objeto de este decreto como para poder calificar actuaciones protegidas acogidas al mismo.

a) Las actuaciones para las que se solicita ayuda financiera a la vivienda han de ser calificadas como protegidas o haber obtenido el visado de contrato mediante Resolución del órgano competente en materia de vivienda de la Generalitat.

b) Las viviendas objeto de dichas actuaciones han de dedicarse a residencia habitual y permanente de sus destinatarios, sin perjuicio de lo establecido este decreto respecto a la cesión temporal de viviendas. Asimismo, deberán ocuparse 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 familiar o laboral, que deberá ser autorizada por los servicios territoriales competentes en materia de vivienda.

c) Los precios máximos de venta, adjudicación o renta de las viviendas no pueden exceder los límites que para cada supuesto establece este decreto.

d) Els beneficiaris de les ajudes no podran ser titulars del ple domini o d'un dret real d'ús o de gaudi sobre un altre habitatge subjecte a règim de protecció pública, excepte en cas d'ocupació temporal d'este per motiu de reallojaments sota el control d'organismes públics, a què es referix este decret.

Tampoc podran accedir a les ajudes els titulars d'un habitatge lliure, quan el valor d'este, determinat d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials, excedisca del 40 per cent del preu màxim total de venda de l'habitatge objecte de l'actuació protegida. Este valor s'eleva al 60 per cent en els supòsits següents:

a) Quan es tracte de famílies nombroses i necessiten adquirir un habitatge de major superfície per l'increment del nombre de membres de la seua unitat familiar;

b) En el cas de persones majors de 65 anys, de les persones amb discapacitat o de víctimes de la violència de gènere o del terrorisme.

e) Amb caràcter general, la superfície útil màxima dels habitatges no pot excedir 90 metres quadrats.

En els habitatges d'accés concertat la superfície màxima s'ajustarà al que estableix l'article 6.2. del Decret 73/2005, de 8 d'abril, del Consell de la Generalitat.

2. No obstant el disposat en l'apartat 1. e) anterior, quan es tracte d'adquisició per famílies nombroses i discapacitats amb mobilitat reduïda permanent, els límits de superfície seran els següents:

a) Habitatges protegits de nova construcció:

Famílies nombroses i discapacitats, amb mobilitat reduïda permanent: fins a 120 metres quadrats. Al respecte, els promotors podran incloure, en cada promoció, a l'efecte de la seua adquisició per famílies nombroses, fins a un 5 per cent d'habitatges amb una superfície útil que no excedisca de 120 metres quadrats, als quals els serà aplicable, a més dels requisits relatius a la publicitat i la informació específica, el que disposa l'article 38.3 b) d'este decret.

Quan es tracte de promocions per a ús propi en el supòsit de família nombrosa, igualment s'aplicarà el límit de superfície de 120 metres quadrats útils, si bé a efectes de finançament es computaran 90 metres quadrats útils.

b) Habitatges usats:

Família nombrosa de cinc membres: la superfície màxima que s'ha d'adquirir serà de 120 metres quadrats. No obstant això, si excedira d'este nombre, la superfície útil pot incrementar-se en 20 metres quadrats per cada membre més.

En el supòsit de discapacitats: 120 metres quadrats útils.

Independentment de la superfície real de l'habitatge adquirit, que es regularà d'acord amb el que disposa l'apartat anterior, a l'efecte de finançament convingut i ajudes financeres només seran computables 120 metres quadrats útils.

3. Quan l'actuació protegida s'ubique en una localitat o emplaçament en què la destinació habitual dels habitatges allí situats siga el de segona residència, s'han d'acreditar, a més dels requisits generals, determinades condicions personals dels compradors que justifiquen la concurrència d'interés social, per la qual cosa hauran d'aportar la documentació següent:

a) Certificat acreditatiu que el sol·licitant o sol·licitants treballen en la localitat on se situa l'habitatge o, si és el cas, estar inscrit en l'oficina d'ocupació d'aqueix municipi.

b) En el supòsit de treballadors autònoms, acreditació del domicili fiscal o certificat de l'agència tributària.

c) En el cas que els sol·licitants tinguen fills a càrrec seu, justificació que estan escolaritzats en aqueixa localitat.

d) Documentació acreditativa que no tenen habitatge en cap altra localitat de l'Estat.

e) Certificat de vida laboral en la Seguretat Social o, si és el cas, estar donat d'alta en l'impost d'activitats econòmiques.

f) La pertinença de la família al centre de salut de la zona.

Article 7. Primer accés

Podran acollir-se al sistema d'ajudes per al primer accés a l'habitatge en propietat els compradors d'habitatges a què es referix este decret els ingressos familiars dels quals, corregits segons estableix

d) Los beneficiarios de las ayudas no podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, salvo en caso de ocupación temporal de la misma por motivo de realojamientos bajo control de organismos públicos, a que se refiere este decreto.

Tampoco podrán acceder a las ayudas los titulares de una vivienda libre, cuando el valor de la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por ciento del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. Este valor se elevará al 60 por ciento en los siguientes supuestos:

a) 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;

b) 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.

e) Con carácter general, la superficie útil máxima de las viviendas no puede exceder de 90 metros cuadrados.

En las viviendas de acceso concertado la superficie máxima se ajustará a lo establecido en el artículo 6.2 del Decreto 73/2005, de 8 de abril, del Consell de la Generalitat.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado 1.e) anterior, cuando se trate de adquisición por familias numerosas y discapacitados con movilidad reducida permanente, los límites de superficie serán los siguientes:

a) Viviendas protegidas de nueva construcción:

Familias numerosas y discapacitados, con movilidad reducida permanente: hasta 120 metros cuadrados. A este respecto, los promotores podrán incluir, en cada promoción, a efectos de su adquisición por familias numerosas, hasta un 5 por ciento de viviendas con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados, a las que les será aplicable, además de los requisitos relativos a la publicidad e información específica, lo dispuesto en el artículo 38.3.b) de este decreto.

Quando se trate de promociones para uso propio en el supuesto de familia numerosa, igualmente se aplicará el límite de superficie de 120 metros cuadrados útiles, si bien a efectos de financiación se computarán 90 metros cuadrados útiles.

b) Viviendas usadas:

Familia numerosa de cinco miembros: la superficie máxima a adquirir será de 120 metros cuadrados. No obstante, si excediera de dicho número, la superficie útil podrá incrementarse en 20 metros cuadrados por cada miembro más.

En el supuesto de discapacitados: 120 metros cuadrados útiles.

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 convenida y ayudas financieras sólo serán computables 120 metros cuadrados útiles.

3. 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 concurrència 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 del Estado.

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.

Artículo 7. Primer acceso

Podrán acogerse al sistema de ayudas para el primer acceso a la vivienda en propiedad los compradores de viviendas a las que se refiere este decreto cuyos ingresos familiares, corregidos según establece

l'article 11 d'este decret, no excedisquen de 3,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, amb les excepcions que per a les ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat estableix explícitament este decret, i que no tinguen ni hagen tingut habitatge en propietat, o que tenint-lo, o havent-lo tingut, els seus titulars no disposen del dret real d'ús o gaudi d'este o el valor de l'habitatge, determinat d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials, no excedisca del 25 per cent del preu màxim total de venda de l'habitatge objecte de l'actuació protegida.

S'assimilen al primer accés les persones separades judicialment, divorciades o amb nul·litat matrimonial, encara que anteriorment hagueren sigut titulars d'un altre habitatge, quan la titularitat d'este haja sigut adjudicada a l'altre cònyuge, si és el cas, per resolució judicial o document feient, sense perjudici de les limitacions corresponents a aquells adquirents que hagueren obtingut ajudes corresponents a adquisició d'habitatge protegit segons l'article 31.2 d'este decret.

Article 8. Modalitats de finançament

1. La tramitació i la resolució del finançament de les actuacions protegides la realitzarà la Generalitat a través dels òrgans competents en matèria d'habitatge i en el marc del conveni establert a l'efecte amb el Ministeri d'Habitatge.

2. El finançament de les actuacions protegides adoptarà qualsevol de les modalitats següents:

a) Préstecs convinguts concedits per les entitats de crèdit públiques i privades, en l'àmbit dels convenis subscrits amb el Ministeri de l'Habitatge i en les condicions establides en els articles 9 i 10 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, pel qual es va aprovar el Pla estatal 2005-2008, per a afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

b) Ajudes econòmiques directes que consisteixen en:

1r. Subsidiació dels préstecs convinguts i subvencions a fons perdut a càrrec dels pressupostos de l'Estat.

2n. Subvencions a fons perdut, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat: xec accés, tant per a venda com per a lloguer.

3. La suma de les ajudes financeres concedides no podrà excedir el preu legal màxim de l'habitatge objecte d'este, i si així fora, es detraurà la corresponent a la de la Generalitat.

Article 9. Limitacions pressupostàries

La concessió del finançament convingut a què es referix l'article anterior quedarà limitada per l'esgotament dels recursos financers destinats a esta.

En este sentit, el nombre d'actuacions protegides reconegudes per la Generalitat a càrrec del Ministeri d'Habitatge s'adequarà als objectius previstos en el conveni subscrit entre la Generalitat i el Ministeri d'Habitatge per a l'aplicació del Pla estatal 2005-2008, per a afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge. D'altra banda, les ajudes previstes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat s'ajustaran a les condicions i els límits quantitius establits en este decret i en la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions. Estes ajudes s'executaran contra la línia T0304000 "Pla d'accés a l'habitatge a la Comunitat Valenciana" del capítol 7, de l'aplicació pressupostària 14.02.02.431.20, o per l'equivalent que per raó del concepte la substituisca.

Article 10. Facultat d'inspecció

1. La direcció general competent en matèria d'habitatge i els seus servicis territorials, en la forma que es determine, ostentaran facultats d'inspecció sobre les actuacions protegides, a fi d'evitar el frau en esta matèria, així com assegurar el compliment dels requisits establits i els compromisos dels beneficiaris d'estes. Estes facultats s'estendran a actuacions de col·laboració, si és el cas, amb altres administracions i registres públics, en particular amb l'agència estatal tributària, els centres de gestió cadastral, el col·legi de notaris i el col·legi de registradors de la propietat, mercantils i de béns mobles.

2. Quan els òrgans indicats detecten l'incompliment dels requisits per a la concessió del finançament convingut, prèvia la instrucció del

el artículo 11 de este decreto, no excedan de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, con las excepciones que para las ayudas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat establece explícitamente este decreto, y que no tengan ni hubieran tenido vivienda en propiedad, o que teniéndola, o habiéndola tenido, sus titulares no dispongan del derecho real de uso o disfrute de ella o el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por ciento del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

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 haya sido adjudicada al otro cónyuge, en su caso, por resolución judicial o documento fehaciente, sin perjuicio de las limitaciones correspondientes a aquellos adquirentes que hubieran obtenido ayudas correspondientes a adquisición de vivienda protegida según el artículo 31.2 de este decreto.

Artículo 8. Modalidades de financiación

1. La tramitación y resolución de la financiación de las actuaciones protegidas se realizará por la Generalitat a través de los órganos competentes en materia de vivienda y en el marco del Convenio establecido al efecto con el Ministerio de Vivienda.

2. La financiación de las actuaciones protegidas adoptará cualquiera de las siguientes modalidades:

a) Préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas, en el ámbito de los Convenios suscritos con el Ministerio de Vivienda y en las condiciones establecidas en los artículos 9 y 10 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprobó el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

b) Ayudas económicas directas consistentes en:

1º. Subsidiación de los préstamos convenidos y subvenciones a fondo perdido con cargo a los Presupuestos del Estado.

2º. Subvenciones a fondo perdido, con cargo a los Presupuestos de la Generalitat: cheque acceso, tanto para venta como para alquiler.

3. La suma de las ayudas financieras concedidas no podrá exceder del precio legal máximo de la vivienda objeto de las mismas, y si así fuera, se detraerá la correspondiente a la de la Generalitat.

Artículo 9. Limitaciones presupuestarias

La concesión de la financiación convenida 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 reconocidas por la Generalitat con cargo al Ministerio de Vivienda se adecuará a los objetivos previstos en el Convenio suscrito entre la Generalitat y el Ministerio de Vivienda para la aplicación del Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Por otro lado, las ayudas previstas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, se ajustarán a las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este decreto y en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones. Dichas ayudas se ejecutarán contra la línea T0304000 "Plan de Acceso a la Vivienda en la Comunidad Valenciana" del capítulo 7, de la aplicación presupuestaria 14.02.02.431.20, o por la equivalente que por razón del concepto la sustituya.

Artículo 10. Facultad de inspección

1. La Dirección General competente en materia de vivienda y sus servicios territoriales, en la forma que se determine, ostentarán facultades de inspección sobre las actuaciones protegidas, con el fin de evitar el fraude en dicha materia, así como asegurar el cumplimiento de los requisitos establecidos y los compromisos de los beneficiarios de las mismas. Estas facultades se extenderán a actuaciones de colaboración, en su caso, con otras Administraciones y registros públicos, en particular con la Agencia Estatal Tributaria, los Centros de Gestión Catastral, el Colegio de Notarios y el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

2. Cuando los órganos indicados detecten el incumplimiento de los requisitos para la concesión de la financiación convenida, previa la ins-

corresponent procediment administratiu, podran resoldre la devolució de les ajudes concedides, incrementades amb els interessos legals corresponents des de la data de la seua percepció, si és el cas, sense perjudici de la imposició de les sancions administratives a què hi haja lloc i la remissió del tant de culpa a la jurisdicció ordinària.

3. Correspon a la direcció general competent en matèria d'habitatge la instrucció i la resolució dels expedients derivats de l'aplicació del paràgraf anterior i el seu trasllat a la Conselleria d'Economia, Hisenda i Ocupació, a l'efecte oportú.

Article 11. Ingressos familiars i còmput d'ingressos

1. Es denomina així la quantia d'ingressos dels sol·licitants dels habitatges i ajudes del Pla de l'habitatge 2005-2008, que es pren com a referència per a poder accedir tant a les actuacions protegides com al finançament convingut al qual es referix l'article 8 d'este decret.

2. Els ingressos familiars a què es referix el present decret es determinaran d'acord amb el que preveu l'apartat següent i es referiran a la unitat familiar tal com resulta definida per les normes reguladores de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.

A tals efectes, les referències a la unitat familiar es fan extensives a les persones que no estiguen integrades en una unitat familiar, així com a les parelles de fet reconegudes legalment segons la normativa establida respecte d'això.

En el supòsit de lloguer, d'acord amb el que disposa l'article 65 d'este decret, els ingressos familiars anuals es referiran a tots els ocupants de l'habitatge, amb independència que existisca entre ells relació de parentiu.

3. El càlcul dels ingressos familiars es computarà de la manera següent:

a) Es partirà de la quantia de la part general i especial de la renda, regulades en els articles 39, 40 i 51, respectivament, del text refós de la Llei de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 3/2004, de 5 de març, corresponent a la declaració (o declaracions) presentada per cada un dels membres de la unitat familiar relativa al període impositiu immediatament anterior (amb termini de presentació vençut) a la sol·licitud d'ajudes financeres a l'habitatge.

A l'efecte, cal ajustar-se a l'import declarat o, si és el cas, comprovat per l'administració tributària. Si l'interessat no ha presentat declaració, per no estar obligat a això, l'acreditació dels seus ingressos familiars s'efectuarà per mitjà de declaració responsable, relativa als articles abans mencionats del text refós de la Llei de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, sense perjudici de la possible comprovació administrativa.

b) La quantia resultant conforme al que es preveu anteriorment es convertirà en nombre de vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

c) El nombre de vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, a què es referix el paràgraf anterior, es ponderarà de la forma següent:

ZONES	NOMBRE DE MIEMBROS				
	N= 1	N=2	N=3	N=4	N > 5
ATPMS (A)	0,80	0,80	0,74	0,70	0,66
ATPMS (B)	0,85	0,85	0,79	0,75	0,71
ATPMS (C)	0,90	0,90	0,84	0,79	0,75
Zona A	0,94	0,94	0,87	0,83	0,78
Zona B	0,97	0,97	0,90	0,85	0,80
Zona C	1,00	1,00	0,93	0,88	0,83

ATPMS: Àmbit territorial de preu màxim superior

4. Quan es tracte de promotors per a ús propi agrupats en cooperatives o en comunitats de propietaris, el sol·licitant individual ha d'acreditar novament els seus ingressos, en la forma establida en este article, en sol·licitar la subsideció del préstec que li corresponga directament o per subrogació en allò obtingut per la cooperativa o comunitat de propietaris a la qual pertanga.

trucció del corresponent procediment administratiu, podran resoldre la devolució de les ajudes concedides, incrementades amb els interessos legals corresponents desde la fecha de su percepción, en su caso, sin perjuicio de la imposición de las sanciones administrativas a que haya lugar y la remisión del tanto de culpa a la jurisdicción ordinaria.

3. Corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda la instrucción y resolución de los expedientes derivados de la aplicación del párrafo anterior y su traslado a la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, a los efectos oportunos.

Artículo 11. Ingresos familiares y cómputo de ingresos

1. Se denomina así la cuantía de ingresos de los solicitantes de las viviendas y ayudas del Plan de la Vivienda 2005-2008, que se toma como referencia para poder acceder tanto a las actuaciones protegidas como a la financiación convenida a la que se refiere el artículo 8 de este decreto.

2. Los ingresos familiares a que se refiere el presente Decreto se determinarán de acuerdo con lo previsto en el apartado siguiente y se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

A tales efectos, las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

En el supuesto de alquiler, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 65 de este decreto, los ingresos familiares anuales se referirán a todos los ocupantes de la vivienda, con independencia de que exista entre los mismos relación de parentesco.

3. El cálculo de los ingresos familiares se computará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la parte general y especial de la renta, reguladas en los artículos 39, 40 y 51, respectivamente, del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, correspondiente a la declaración (o declaraciones) presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación vencido) a la solicitud de ayudas financieras a la vivienda.

A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a los artículos antes mencionados del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

b) La cuantía resultante conforme a lo previsto anteriormente se convertirá en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

c) El número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, a que se refiere el párrafo anterior, se ponderará de la forma siguiente:

ZONAS	NUMERO DE MIEMBROS				
	N= 1	N=2	N=3	N=4	N > 5
A.T.P.M.S (A)	0,80	0,80	0,74	0,70	0,66
A.T.P.M.S (B)	0,85	0,85	0,79	0,75	0,71
A.T.P.M.S (C)	0,90	0,90	0,84	0,79	0,75
Zona A	0,94	0,94	0,87	0,83	0,78
Zona B	0,97	0,97	0,90	0,85	0,80
Zona C	1,00	1,00	0,93	0,88	0,83

A.T.P.M.S. Ambito territorial de precio máximo superior.

4. Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios, el solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma establecida en este artículo, al solicitar la subsideció del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios a la que pertenezca.

A l'efecte, es considerarà que complix les condicions per a obtenir ajudes financeres si els ingressos familiars novament acreditats, no superen en més d'un vint per cent els que es determinen en este decret per a cada tipus d'ajudes financeres. En el cas que se supere este percentatge, el sol·licitant individual pot adquirir i ocupar l'habitatge en qüestió, sense dret a ajudes econòmiques directes.

5. La sol·licitud de finançament convingut implicarà l'autorització perquè l'administració Pública competent pugui sol·licitar la informació de caràcter tributari, econòmic o patrimonial que fóra legalment pertinent, en el marc de la col·laboració que s'establisca amb l'agència estatal d'administració tributària, els centres de gestió cadastral i cooperació tributària, el col·legi de notaris, el col·legi de registradors de la propietat, mercantils i de béns mobles o amb altres administracions públiques. En la mesura que, a través d'este marc de col·laboració, l'òrgan competent de l'administració autonòmica pugui disposar d'estes informacions, no s'exigirà als interessats l'aportació individual de certificats expedits pels organismes al·ludits, ni la presentació, en original, còpia o certificat, de les seues declaracions tributàries.

Article 12. Ingressos mínims

Quan, a través de la documentació aportada pels sol·licitants, s'observen uns ingressos desproporcionats per la seua baixa i fins i tot nul·la quantia, en relació amb el preu d'adquisició de l'habitatge, es podrà dur a terme, d'acord amb el que disposa l'article 80.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, l'obertura d'un període probatori perquè l'interessat justifique la procedència i l'import dels ingressos per a l'adquisició de l'habitatge.

A l'efecte, s'entendrà que hi ha desproporció d'ingressos quan el nivell d'ingressos familiars ponderats siga inferior a una catorzena part del preu total de l'habitatge i del garatge o annexos vinculats en els àmbits territorials de preu màxim superior i una dotzena part en la resta de zones geogràfiques.

Quan es donen les esmentades situacions d'ingressos desproporcionats, la justificació dels ingressos podrà efectuar-se per mitjà de l'acreditació dels corresponents al període impositiu següent.

En el cas que no resultaren acreditats els ingressos o existiren dubtes fundats sobre la veracitat de les dades aportades, el servei territorial competent en matèria d'habitatge resoldrà concedint l'accés al préstec convingut i denegant les ajudes sol·licitades, subsidis i subvencions.

En els supòsits d'adquirents amb minusvalidesa, pot exceptuar-se el requisit d'ingressos mínims, sempre que s'acredite que els ingressos són els de la pensió d'invalidesa.

Article 13. Zones geogràfiques

1. A fi d'adequar els preus màxims de venda i renda dels habitatges protegits, s'establixen tres zones geogràfiques i tres àmbits territorials de preu màxim superior, conforme a allò establert en el marc de les previsions de l'article 6.2 del Reial decret 801/2005, d'1 de juliol.

2. En este sentit, l'article 6.4 del citat Reial Decret estableix que la declaració dels nous àmbits territorials de preu màxim superior o la seua modificació es realitzarà mitjançant una ordre del titular del Ministeri d'Habitatge durant el primer trimestre de cada un dels anys 2006, 2007 i 2008, a proposta de la Comunitat Autònoma.

3. En l'annex a este decret es citen els municipis adscrits a cada zona, tenint en compte l'Ordre VIV/4080/2005, de 13 d'octubre, del Ministeri d'Habitatge (BOE 311, 29 de desembre de 2005) per la qual es declaren els àmbits territorials de preu màxim superior.

4. Per Ordre del conseller de Territori i Habitatge es podrà modificar l'adscripció dels municipis a les zones establides en el punt anterior i caldrà ajustar-se al que disposa el Reial Decret citat, als efectes

A estos efectos, se considerará que cumple las condiciones para obtener ayudas financieras si los ingresos familiares nuevamente acreditados, no superan en más de un veinte por ciento a los que se determinan en este decreto para cada tipo de ayudas financieras. En el supuesto de que se superara dicho porcentaje, el solicitante individual podrá adquirir y ocupar la vivienda en cuestión, sin derecho a ayudas económicas directas.

5. La solicitud de financiación convenida 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, el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles 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 12. Ingresos mínimos

Cuando, a través 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 de la vivienda.

A estos efectos, se entenderá que existe desproporción de ingresos cuando el nivel de ingresos familiares ponderados sea inferior a una catorceava parte del precio total de la vivienda y del garaje y/o anejos vinculados en los ámbitos territoriales de precio máximo superior y una doceava parte en el resto de zonas geográficas.

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 convenido y denegando las ayudas solicitadas, subsidios y subvenciones.

En los supuestos de adquirentes con minusvalía, podrá exceptuarse el requisito de ingresos mínimos, siempre que se acredite que los ingresos son los de la pensión de invalidez.

Artículo 13. Zonas geográficas

1. A fin de adecuar los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas, se establecen tres zonas geográficas y tres ámbitos territoriales de precio máximo superior, conforme a lo establecido en el marco de las previsions del artículo 6.2 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2. En este sentido, el artículo 6.4 del citado Real Decreto establece que la declaración de los nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior o su modificación se realizará mediante Orden del titular del Ministerio de Vivienda durante el primer trimestre de cada uno de los años 2006, 2007 y 2008, a propuesta de la Comunidad Autónoma.

3. En el anexo a este decreto se relacionan los municipios adscritos a cada zona, teniendo en cuenta la Orden VIV/4080/2005, de 13 de octubre, del Ministerio de Vivienda (BOE 311, 29 de diciembre de 2005) por la que se declaren los ámbitos territoriales de precio máximo superior.

4. Por Orden del conseller de Territorio y Vivienda se podrá modificar la adscripción de los municipios a las zonas establecidas en el punto anterior y se estará a lo dispuesto en el Real Decreto citado, a

de proposar l'adscripció de municipis a àmbits territorials de preu màxim superior.

Article 14. Preus màxims

D'acord amb l'article 6 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, s'estableix un preu bàsic per metre quadrat de superfície útil, a partir del qual es fixaran els preus màxims de venda, adjudicació i renda dels habitatges de protecció pública. Els preus màxims per metre quadrat útil per als habitatges acollits al que disposa el present decret es determinaran multiplicant el preu bàsic nacional pels coeficients que s'establixen en la taula següent:

ZONA	VPNC			VPG			VPC			VEX			VAC		
	I	II	K=(I)*(II)	I	II	K=(I)*(II)	I	II	K=(I)*(II)	I	II	K=(I)*(II)	I	II	K=(I)*(II)
ATPMS A	1,40	1,40	1,960	1,40	1,60	2,240	1,40	1,80	2,520	1,40	1,60	2,240	1,40	1,60	2,240
ATPMS B	1,30	1,40	1,820	1,30	1,60	2,080	1,30	1,80	2,340	1,30	1,60	2,080	1,30	1,60	2,080
ATPMS C	1,15	1,40	1,610	1,15	1,60	1,840	1,15	1,80	2,070	1,15	1,60	1,840	1,15	1,60	1,840
ZONA A		1,40	1,40		1,60	1,60		1,80	1,80		1,60	1,60		1,60	1,60
ZONA B		1,40	1,40		1,55	1,55		1,75	1,75		1,55	1,55		1,55	1,55
ZONA C		1,40	1,40		1,50	1,50		1,70	1,70		1,50	1,50		1,50	1,50

Preu màxim venda = coeficient K * Preu Bàsic Nacional

Per ordre del conseller competent en matèria d'habitatge, i quan les circumstàncies així ho aconsellen es podran modificar els coeficients assenyalats en el quadre anterior.

Article 15. Limitacions a l'ús i cessió

1. Els habitatges promoguts per a ús propi i els adquirits, siga per a ús propi o per a la seua cessió en règim d'arrendament, es destinaran a residència habitual i permanent del propietari o, si és el cas, de l'inquilí, i han de ser ocupats per estos dins dels terminis establits en la legislació aplicable. Els habitatges protegits, així com els habitatges usats adquirits per a la seua cessió en règim d'arrendament, podran cedir-se temporalment a víctimes de la violència de gènere i víctimes del terrorisme, persones que es troben, en general, en situacions d'emergència social, així com als afectats per actuacions de remodelació o rehabilitació de barris o zones efectuades sota el control d'organismes públics sempre que d'estos es derive la necessitat de procedir a reallojaments temporals de tota o part de la població corresponent. En estos supòsits, caldrà ajustar-se a les normes i procediments que s'establisquen respecte a la cessió temporal dels habitatges.

2. Els compradors d'habitatges acollits a este decret, amb independència que hagen obtingut o no ajudes financeres a l'habitatge, no podran transmetre'ls inter vivos ni cedir l'ús d'estos per cap títol, durant el termini de deu anys des de la data de la formalització de la compravenda.

A l'efecte, en cas d'extinció de comunitat, no es considerarà cessió inter vivos els supòsits següents:

– Sentències de separació matrimonial o divorci quan en el conveni regulador es pacta l'adjudicació de l'habitatge a un sol dels cònyuges.

– Extinció del condomini, en el cas d'adquisicions conjuntes, per mitjà de l'adjudicació del bé a un dels adquirents.

3. La prohibició de transmetre o de cedir l'ús dels habitatges a què es referix l'apartat anterior pot deixar-se sense efecte en cas de subhasta i adjudicació de l'habitatge per execució judicial del préstec. Si s'han obtingut ajudes financeres, es requerirà la prèvia cancel·lació del préstec i el reintegrament de les ajudes econòmiques directes rebudes a l'administració concedent, si és el cas, més els interessos legals produïts des del moment de la percepció.

los efectos de proponer la adscripción de municipios a ámbitos territoriales de precio máximo superior.

Artículo 14. Precios máximos

De acuerdo con el artículo 6 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se establece un precio básico por metro cuadrado de superficie útil, a partir del cual se fijarán los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas de protección pública. Los precios máximos por metro cuadrado útil para las viviendas acogidas a lo dispuesto en el presente Decreto se determinarán multiplicando el Precio Básico Nacional por los coeficientes que se establecen en la tabla siguiente:

Precio máximo venta = coeficiente K * Precio Básico Nacional

Por Orden del conseller competent en materia de vivienda, y cuando las circunstancias así lo aconsejen se podrán modificar los coeficientes señalados en el cuadro anterior.

Artículo 15. Limitaciones al uso y cesión

1. Las viviendas promovidas para uso propio y las adquiridas, sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, 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 la legislación aplicable. Las viviendas protegidas, así como las viviendas usadas adquiridas para su cesión en régimen de arrendamiento, podrán cederse temporalmente a víctimas de la violencia de género y víctimas del terrorismo, personas que se encuentren, en general, en situaciones de emergencia social, así como a los afectados por actuaciones de remodelación o rehabilitación de barrios o zonas efectuadas bajo control de organismos públicos siempre que de las mismas se derive la necesidad de proceder a realojamientos temporales de toda o parte de la población correspondiente. En estos supuestos, se estará a las normas y procedimientos que se establezcan respecto a la cesión temporal de las viviendas.

2. Los compradores de viviendas acogidas a este decreto, con independencia de que hayan obtenido o no ayudas financieras a la vivienda, no podrán transmitir las intervivos ni ceder el uso de las mismas por ningún título, durante el plazo de diez años desde la fecha de la formalización de la compraventa.

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

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

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

3. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas a que se refiere el apartado anterior podrá dejarse sin efecto en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Si se hubieran obtenido ayudas financieras, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la administración concedente, en su caso, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.

4. També pot deixar-se sense efecte la prohibició de transmetre o de cedir l'ús dels habitatges a què es referix l'apartat segon del present article per canvi de localitat de residència del titular de l'habitatge, o quan concórreguen altres motius justificats, sempre que hi haja autorització del servici territorial competent en matèria d'habitatge i es respecten els procediments establits. Igualment, si s'ha obtingut ajuda financera, es requerirà la prèvia cancel·lació del préstec i el reintegrament de les ajudes econòmiques directes rebudes a l'administració concedent, si és el cas, més els interessos legals produïts des del moment de la percepció.

5. La prohibició de transmetre o de cedir l'ús dels habitatges a què es referix l'apartat segon del present article pot deixar-se també sense efecte quan es tracte de qualsevol dels supòsits següents:

a) les famílies nombroses que necessiten adquirir un habitatge de major superfície per l'increment del nombre de membres de la seua unitat familiar o per discapacitat sobrevinguda d'un dels seus membres.

b) les persones majors de 65 anys, que desitgen traslladar el seu domicili habitual i permanent.

c) les persones amb discapacitat i les víctimes de la violència de gènere o del terrorisme que desitgen traslladar-se a un altre allotjament més adequat a les seues necessitats específiques.

d) totes aquelles altres persones que per les seues circumstàncies personals justificades necessiten traslladar el seu domicili habitual i permanent a un altre habitatge de menors dimensions.

En tots estos supòsits si s'han obtingut ajudes financeres, només es requerirà la prèvia cancel·lació del préstec.

6. Una vegada transcorreguts deu anys des de la formalització de la compravenda, la transmissió inter vivos o la cessió de l'ús per qualsevol títol dels habitatges a què es referix el present article, comportarà la pèrdua de la condició de convingut del préstec, si és el cas, l'entitat concedent pot decidir la seua resolució.

7. La prohibició de disposar i les limitacions establides en el present article es faran constar expressament en les escriptures de compravenda, d'adjudicació o de declaració d'obra nova en el supòsit de promoció individual per a ús propi, s'adjunta a la dita escriptura la còpia compulsada de la qualificació definitiva de l'habitatge o, si és el cas, en l'escriptura de formalització del préstec hipotecari. En ambdós supòsits, esta prohibició i limitacions s'inscriuran en el Registre de la Propietat, on es faran constar per mitjà de nota marginal.

8. La Generalitat podrà exercir els drets de tanteig i retracte sobre els habitatges qualificats com de protecció pública, d'acord amb el que estableix la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, i en els termes que es prevegen en esta i disposicions que la desenrotllen.

9. En els supòsits d'habitatges de promoció pública o amb qualsevol tipus de protecció pública promogudes per promotors públics, la Generalitat podrà cedir per a cada cas o promoció, l'exercici del dret de tanteig i retracte a favor de dits promotors públics, amb la sol·licitud prèvia a la direcció general competent en matèria d'habitatge i autorització d'esta.

Article 16. Duració del règim. Desqualificació

1. Els habitatges subjectes a règims de protecció pública que s'acullen a les mesures de finançament establert per este decret tindran un règim de protecció, sense possibilitat de desqualificació voluntària, que s'estendrà a tota la vida útil de l'habitatge, considerant com a tal un període de 30 anys, comptador des de la seua qualificació definitiva, excepte els habitatges protegits de preu concertat destinats a venda, el període de protecció dels quals durarà 15 anys des de la seua qualificació definitiva, transcorreguts els quals quedarà desqualificat automàticament.

2. L'ajuda per a l'adquisició protegida dels habitatges usats, i dels definits en l'article 38.3 c) i d) d'este decret implicarà que els preus de venda en les següents transmissions d'aquells estaran limitats als preus màxims determinats conforme al que estableix el present decret durant un període de 10 anys des de la data d'adquisició, en la forma regulada en l'article 40.1 d'este decret.

4. También podrá dejarse sin efecto la prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas a que se refiere el apartado segundo del presente artículo por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, o cuando concurren otros motivos justificados, siempre que medie autorización del Servicio Territorial competente en materia de vivienda y se respeten los procedimientos establecidos. Igualmente, si se hubiera obtenido ayuda financiera, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la administración concedente, en su caso, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.

5. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas a que se refiere el apartado segundo del presente artículo podrá dejarse también sin efecto cuando se trate de cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Las familias numerosas que necesitaran adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar o por discapacidad sobrevenida de uno de sus miembros.

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

c) Las personas con discapacidad y las víctimas de la violencia de género o del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.

d) Todas aquellas otras personas que por sus circunstancias personales justificadas necesitan trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores dimensiones.

En todos estos supuestos si se hubiera obtenido ayudas financieras, sólo se requerirá la previa cancelación del préstamo.

6. Una vez transcurridos diez años desde la formalización de la compraventa, la transmisión inter vivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el presente artículo, conllevará la pérdida de la condición de convenido del préstamo, en su caso, pudiendo la entidad concedente decidir su resolución.

7. La prohibición de disponer y las limitaciones establecidas en el presente artículo se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa, de adjudicación o de declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, adjuntándose a dicha escritura copia compulsada de la calificación definitiva de la vivienda o, en su caso, en la escritura de formalización del préstamo hipotecario. En ambos supuestos, dichas prohibición y limitaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal.

8. La Generalitat podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas calificadas como de protección pública, de acuerdo con lo que establece la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, y en los términos que se prevean en ésta y disposiciones que la desarrollen.

9. En los supuestos de viviendas de promoción pública o con cualquier tipo de protección pública promovidas por promotores públicos, la Generalitat podrá ceder para cada caso o promoción, el ejercicio del derecho de tanteo y retracto a favor de dichos promotores públicos, previa solicitud a la Dirección General competente en materia de vivienda y autorización de la misma.

Artículo 16. Duración del régimen. Descalificación

1. Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas por este decreto tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal un periodo de 30 años, contado desde su calificación definitiva, salvo las viviendas protegidas de precio concertado destinadas a venta, cuyo período de protección durará 15 años desde su calificación definitiva, transcurridos los cuales quedará descalificada automáticamente.

2. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas, y de las definidas en el artículo 38.3 c) y d) de este decreto implicará que los precios de venta en las siguientes transmisiones de aquellas estarán limitados a los precios máximos determinados conforme a lo establecido en el presente Decreto durante un período de 10 años desde la fecha de adquisición, en la forma regulada en el artículo 40.1 de este decreto.

3. Els habitatges subjectes a règims de protecció pública destinats a arrendament i arrendament amb opció de compra tindran una duració del règim de protecció determinat en cada cas.

Article 17. Efectes de l'incompliment

L'incompliment de les condicions establides en este decret per a cada una de les actuacions protegides objecte d'ajudes financeres a l'habitatge comportarà, en tot cas, a més de les sancions que corresponguen de conformitat amb el que disposa el títol V de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, la pèrdua, si és el cas, de la condició de préstec convingut i la interrupció de la subsidiació atorgada, així com el reintegrament a les administracions concedents de les quantitats satisfetes en concepte d'ajudes financeres directes, incrementades amb els interessos legals des de la seua percepció, tot això d'acord amb el que disposa la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.

Article 18. Inscripció en el Registre Valencià d'Habitatge amb Protecció Pública

1. Han d'inscriure's en el Registre Valencià d'Habitatge amb Protecció Pública, definit en l'article 18 del Decret 73/2006, del Consell de la Generalitat, de 8 d'abril, els habitatges indicats en l'article 2 de l'Ordre de 7 de juliol de 2005, de la Conselleria de Territori i Habitatge, per la qual es regula este registre.

Quan es tracte d'habitatges acollits a qualsevol règim de protecció pública, inclosos els d'accés concertat, de nova construcció o rehabilitació qualificats com a tals, tant els destinats a venda com a arrendament, i especialment aquells que es duguen a terme en sòl reservat a habitatges amb algun tipus de protecció, la dita inscripció té caràcter obligatori i serà previ, tant per a la sol·licitud de qualificació provisional com per a la declaració de protecció pública dels habitatges d'accés concertat.

2. Per a procedir a la inscripció en l'esmentat registre, cal ajustar-se preferentment als criteris següents:

- a) Disponibilitat quantitativa i financera de l'actuació sol·licitada, d'acord amb els objectius establits.
- b) Necessitat d'habitatge en la localitat objecte de la sol·licitud.
- c) Tipus de promoció i règim dels habitatges objecte de la sol·licitud.
- d) Característiques dels destinataris de la promoció als efectes de la seua pertinença a un col·lectiu de protecció preferent.
- e) Emplaçament en zones de residència habitual i permanent.

f) En el cas de proposar el seu emplaçament en zones majoritàries de segona residència, a l'efecte de determinar la concurrència o interès social d'este s'ha de justificar l'existència d'equipaments socials, educatius i sanitaris, i zones verdes pròximes a l'actuació objecte de la sol·licitud.

g) Millores, quant a la qualitat i la innovació residencial, sostenibilitat, eficiència energètica i noves tecnologies, que propose l'actuació objecte de la sol·licitud.

h) Qualsevol altres criteris d'interès social, desenvolupament sostenible i mediambiental, que considere la direcció general competent en matèria d'habitatge.

3. La sol·licitud d'inscripció en el registre s'adequarà al que disposa l'Ordre de 7 de juliol de 2005, de la Conselleria de Territori i Habitatge, per la qual es regula el Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública, a més s'ha d'aportar, obligatòriament, la documentació que acredite la condició de solar dels terrenys sobre els quals s'edificarà l'actuació objecte de la sol·licitud d'inscripció en el Registre o, si no n'hi ha, certificat municipal que assenyal que l'emplaçament és susceptible d'obtenció de llicència municipal d'edificació, i si és el cas informació relativa a la reserva obligatòria per a habitatges de protecció pública conforme al planejament urbanístic.

4. La sol·licitud d'inscripció en el registre els servicis territorials de la direcció general competent en matèria d'habitatge, en el termini màxim de dos mesos, informarà atesos els mencionats criteris i

3. Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública destinadas a arrendamiento y arrendamiento con opción de compra tendrán una duración del régimen de protección determinado en cada caso.

Artículo 17. Efectos del incumplimiento

El incumplimiento de las condiciones establecidas en este decreto para cada una de las actuaciones protegidas objeto de ayudas financieras a la vivienda conllevará, en todo caso, además de las sanciones que correspondan de conformidad con lo dispuesto en el título V de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, la pérdida, en su caso, de la condición de préstamo convenido y la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro a las administraciones concedentes de las cantidades satisfechas en concepto de ayudas financieras directas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 18. Inscripción en el Registro Valenciano de Vivienda con Protección Pública

1. Deberán inscribirse en el Registro Valenciano de Vivienda con Protección Pública, definido en el artículo 18 del Decreto 73/2005, de 8 de abril, del Consell de la Generalitat, las viviendas indicadas en el artículo 2 de la Orden de 7 de julio de 2005, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se regula dicho Registro.

Quando se trate de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección pública, incluidas las de acceso concertado, de nueva construcción o rehabilitación calificadas como tales, 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 previo, tanto para la solicitud de calificación provisional como para la declaración de protección pública de las viviendas de acceso concertado.

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) Tipo 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 concurrència 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. La solicitud de inscripción en el Registro se adecuará a lo dispuesto en la Orden de 7 de julio de 2005, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se regula el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública, debiéndose además aportar, obligatoriamente, la documentación que acredite la condición de solar de los terrenos sobre los que se va a edificar la actuación objeto de la solicitud de inscripción en el Registro o, en su defecto, certificación municipal que señale que el emplazamiento es susceptible de obtención de Licencia municipal de edificación, y en su caso información relativa a la reserva obligatoria para viviendas de protección pública conforme al planeamiento urbanístico.

4. La solicitud de inscripción en el Registro se informará por los servicios territoriales de la Dirección General competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de dos meses, atendiendo a los mencio-

conforme a les instruccions de la direcció general competent en matèria d'habitatge, per mitjà de l'emissió de l'Informe d'inscripció en el registre, no és susceptible de cap recurs.

a) En el cas que este informe siga favorable, el cap del servici territorial competent emetrà la corresponent resolució d'inscripció en el registre. A partir de la data de la dita resolució, es disposarà de tres mesos per a sol·licitar la qualificació provisional d'habitatge protegit de nova construcció o, en el cas d'habitatges d'accés concertat, la corresponent declaració de protecció pública. Vençut este termini, s'ha de sol·licitar novament la inscripció en el registre per a poder optar a la sol·licitud de qualificació provisional o a la declaració de protecció pública en el cas d'habitatges d'accés concertat.

b) En el cas que l'informe siga desfavorable, es dictarà la corresponent resolució, denegant la inscripció, contra la qual es podrà interposar el recurs administratiu procedent. Esta inscripció és requisit previ per a la tramitació administrativa posterior als efectes tant de la sol·licitud de qualificació provisional com de la de declaració de protecció pública en habitatges d'accés concertat.

No obstant això, es podrà novament sol·licitar la inscripció en el registre d'esta actuació si han variat les circumstàncies que possibiliten la seua adequació als criteris establits en l'apartat 2 d'este article.

5. En tots els casos, els futurs compradors o inquilins de les actuacions objecte d'inscripció en el registre, han de complir les condicions establides en el present decret i en general amb la normativa vigent en matèria d'habitatge.

6. En els supòsits en què s'autoritze o sol·licite una actuació protegida en una localitat o emplaçament en què la destinació habitual dels habitatges allí situats siga el de segona residència, es tindran en compte, a més dels que amb caràcter general estableix este decret, les condicions previstes en l'article 6.3 d'este decret.

Article 19. Compres proindivís i amb caràcter privatiu

1. Per a la concessió de les ajudes econòmiques s'exigirà el compliment dels requisits previstos en este decret per tots els que figuren com a adquirents o adjudicataris en l'escriptura pública de compravenda, es computa la renda de tots estos, amb independència de qui aparega com a adquirent o adjudicatari en el document privat i en la sol·licitud d'ajudes econòmiques.

2. En el supòsit de règim econòmic matrimonial de separació de béns, i quan l'adquisició de l'habitatge ho siga a títol privatiu d'un dels cònjuges, es tindran en compte els ingressos d'ambdós i la resta de requisits exigibles per la normativa, ja que són constituents d'una mateixa unitat familiar.

Article 20. Solar a canvi d'obra

En els supòsits de cessió de solar a canvi d'obra, es considerarà primera transmissió als efectes de l'obtenció de les ajudes financieres, la venda dels habitatges de protecció pública així adquirits, efectuada pel cedent del solar en favor de tercers, sempre que complisquen els terminis i les condicions que estableix la normativa reguladora d'este tipus d'habitatges.

En relació amb l'acreditació del préstec convingut, els adquirents, en estos casos, s'assimilaran als que accedixen a l'habitatge per mitjà de préstec directe. No obstant això, si la transmissió es produïx en el mateix acte que la cancel·lació de la permuta, l'adquirent es pot subrogar en el préstec convingut del promotor.

Article 21. Condicions per a la qualificació provisional quan hi ha càrregues financieres sobre el sòl on es pretén dur a terme la promoció

Pot obtindre's la qualificació provisional d'habitatge protegit de nova construcció encara que existisca un préstec per a l'adquisició del solar on es promouran els habitatges protegits sempre que es complisquen les condicions següents:

1. Que, d'acord amb el que disposa el capítol II d'este decret, el préstec per a adquisició o urbanització del solar siga un préstec con-

nados criterios y conforme a las instrucciones de la Dirección General competente en materia de vivienda, mediante la emisión del Informe de Inscripción en el Registro, no siendo susceptible de recurso alguno.

a) En el caso de que dicho informe sea favorable, el Jefe del Servicio Territorial competente emitirá la correspondiente resolución de inscripción en el Registro. A partir de la fecha de dicha resolución, se dispondrá de tres meses para solicitar la calificación provisional de vivienda protegida de nueva construcción o, en el caso de viviendas de acceso concertado, la correspondiente declaración de protección pública. Vencido este plazo, 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, se dictará la correspondiente resolución denegando la inscripción, contra la que se podrá interponer el recurso administrativo procedente. Dicha inscripción es requisito previo para la tramitación administrativa posterior a los efectos tanto de la solicitud de calificación provisional como de la de declaración de protección pública en viviendas de acceso concertado.

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

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

6. En los supuestos en los que se autorice o solicite una actuación protegida en una localidad o emplazamiento en los que el destino habitual de las viviendas allí situadas sea el de segunda residencia, se tendrán en cuenta, además de las que con carácter general establece este decreto, las condiciones contempladas en el artículo 6.3 de este decreto.

Artículo 19. Compras proindiviso y con carácter privativo

1. Para la concesión de las ayudas económicas se exigirá el cumplimiento de los requisitos previstos en este decreto 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.

Artículo 20. 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 financieras, 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 convenido, los adquirentes, en estos casos, se asimilarán a los que acceden a la vivienda mediante préstamo directo. No obstante, si la transmisión se produce en el mismo acto que la cancelación de la permuta, el adquirente se podrá subrogar en el préstamo convenido del promotor.

Artículo 21. Condiciones para la calificación provisional cuando existen cargas financieras sobre el suelo donde se pretende llevar a cabo la promoción

Podrá obtenerse calificación provisional de vivienda protegida de nueva construcción aunque exista un préstamo para la adquisición del solar donde se van a promover las viviendas protegidas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que, de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo II de este decreto, el préstamo para adquisición y/o urbanización del solar sea un

vingut per tindre l'actuació de sòl la consideració d'actuació protegida, per la qual cosa s'ajustarà als requisits legalment establits.

2. En cas si no es tracta d'un préstec convingut, si hi ha un préstec per a l'adquisició del solar, s'acreditarà:

a) Que el préstec té com a objecte l'adquisició del solar.

b) Que l'entitat concedent d'este és una de les entitats que han subscrit conveni amb el Ministeri d'Habitatge, per al finançament del Pla d'habitatge.

c) Que l'entitat financera es compromet a reconvertir el préstec, l'import del qual no podrà excedir el preu màxim del solar determinat segons la disposició adicional novena d'este decret, en el préstec convingut per a la promoció d'habitatges, una vegada obtinguda la qualificació provisional.

Així mateix, una vegada obtinguda la qualificació provisional, el promotor de l'actuació tramitarà l'obtenció del préstec convingut a la promoció dins dels terminis establits per a això, duent a terme la reconversió del préstec del sòl, acreditant este extrem en el moment de la sol·licitud de la percepció de quantitats a compte, abans de transmetre els habitatges i en qualsevol cas sempre abans de la concessió de la qualificació definitiva.

CAPÍTOL II

Mesures de foment per a la urbanització de sòl per a habitatges protegits

Article 22. Urbanització protegida de sòl i destinació d'este

1. Tindran la consideració d'actuacions protegides en matèria de sòl les d'urbanització este, incloent l'adquisició onerosa del sòl en les condicions establides en l'apartat 5 d'este article i en l'article 45.5 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, per a la seua immediata edificació, amb destinació predominant a la promoció d'habitatges qualificats com a protegits.

2. A l'efecte de l'apartat anterior, almenys el 50 per cent de l'edificabilitat residencial de l'àmbit d'urbanització ha de destinar-se a este ús. S'entendrà com a àmbit d'urbanització la unitat d'execució o àmbit definit a l'efecte de la urbanització conjunta i sistemàtica de dos o més parcel·les.

3. Podran acollir-se a les ajudes econòmiques establides en el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, per a les àrees d'urbanització prioritària de sòl aquelles actuacions que siguen objecte d'acord de la comissió bilateral de seguiment a què es referix l'article 78 c), d'este Reial Decret, amb participació de l'ajuntament corresponent, en les quals es destine, almenys, el 75 per cent de l'edificabilitat resultant de l'àmbit d'urbanització, a la promoció immediata d'habitatges qualificats com a protegits en el marc del Pla 2005-2008.

4. Quan el sòl objecte d'urbanització derive de patrimonis públics de sòl, es considerarà que este sòl constituïx un àmbit d'urbanització. I, sempre que almenys el 50 per cent de l'edificabilitat residencial total es destine a habitatges protegits per a arrendament, o a habitatges qualificats o declarats com de règim especial o de promoció pública, es considerarà que este sòl constituïx una àrea d'urbanització prioritària de sòl. Esta afectació del sòl a estes finalitats ha d'inscriure's en el Registre de la Propietat.

A l'efecte, es podran subscriure acords o convenis amb els ajuntaments, tot això en concordança amb el que disposa l'article 262 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

5. En les àrees d'urbanització prioritària de sòl, l'actuació protegida pot incloure l'adquisició onerosa del sòl que s'ha d'urbanitzar, sempre que el sòl encara no haja sigut adquirit en el moment de la sol·licitud de les ajudes.

6. Als efectes del que disposen els apartats 2 i 3 d'este article, es consideraran igualment actuacions protegides els habitatges d'accés concertat que regula el Decret 73/2005, de 8 d'abril, del Consell de la Generalitat, pel qual s'establixen mesures de foment per a l'accés concertat, rehabilitació i arrendament d'habitatges en el marc d'actuació del Pla d'accés a l'habitatge Comunitat Valenciana, així com les previstes en el capítol V d'este decret, d'arrendament amb opció a

préstamo convenido por tener la actuación de suelo la consideración de actuación protegida, por lo que se ajustará a los requisitos legalmente establecidos.

2. En caso de no tratarse de un préstamo convenido, si existe un préstamo para la adquisición del solar, se acreditará:

a) Que el préstamo tiene por objeto la adquisición del solar.

b) Que la entidad concedente de éste es una de las entidades que han suscrito convenio con el Ministerio de Vivienda, para la financiación del Plan de Vivienda.

c) Que la entidad financiera se compromete a reconvertir el préstamo, cuyo importe no podrá exceder del precio máximo del solar determinado según la disposición adicional novena de este decreto, en el préstamo convenido para la promoción de viviendas, una vez obtenida la calificación provisional.

Asimismo, una vez obtenida la calificación provisional, el promotor de la actuación tramitará la obtención del préstamo convenido a la promoción dentro de los plazos establecidos para ello, llevando a cabo la reconversión del préstamo del suelo, acreditando dicho extremo en el momento de la solicitud de la percepción de cantidades a cuenta, antes de transmitir las viviendas y en cualquier caso siempre antes de la concesión de la calificación definitiva.

CAPÍTULO II

Medidas de fomento para la urbanización de suelo para viviendas protegidas

Artículo 22. Urbanización protegida de suelo y destino de éste

1. Tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de suelo las de urbanización éste, incluyendo la adquisición onerosa del suelo en las condiciones establecidas en el apartado 5 de este artículo y en el artículo 45.5 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas calificadas como protegidas.

2. A los efectos del apartado anterior, al menos el 50 por ciento de la edificabilidad residencial del ámbito de urbanización deberá destinarse a dicho uso. Se entenderá como ámbito de urbanización la unidad de ejecución o ámbito definido a efectos de la urbanización conjunta y sistemática de dos o más parcelas.

3. Podrán acogerse a las ayudas económicas establecidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para las áreas de urbanización prioritaria de suelo aquellas actuaciones que sean objeto de acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento a la que se refiere el artículo 78 c), de dicho Real Decreto, con participación del Ayuntamiento correspondiente, en las que se destine, al menos, el 75 por ciento de la edificabilidad resultante del ámbito de urbanización, a la promoción inmediata de viviendas calificadas como protegidas en el marco del Plan 2005-2008.

4. Cuando el suelo objeto de urbanización derive de patrimonios públicos de suelo, se considerará que dicho suelo constituye un ámbito de urbanización. Y, siempre que al menos el 50 por ciento de la edificabilidad residencial total se destine a viviendas protegidas para arrendamiento, o a viviendas calificadas o declaradas como de régimen especial o de promoción pública, se considerará que dicho suelo constituye un área de urbanización prioritaria de suelo. Esta afectación del suelo a dichas finalidades deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

A estos efectos, se podrán suscribir Acuerdos o Convenios con los Ayuntamientos, todo ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 262 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

5. En las áreas de urbanización prioritaria de suelo, la actuación protegida podrá incluir la adquisición onerosa del suelo a urbanizar, siempre que el suelo aún no haya sido adquirido en el momento de la solicitud de las ayudas.

6. A los efectos de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de este artículo, se considerarán igualmente actuaciones protegidas las viviendas de acceso concertado que regula el Decreto 73/2005, de 8 de abril, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen medidas de fomento para el acceso concertado, rehabilitación y arrendamiento de viviendas en el marco de actuación del Plan de Acceso a la Vivienda Comunitat Valenciana, así como las contempladas en el capítulo V de este

compra, i podran computar-se dins del percentatge d'edificabilitat que estableix este article, sense que puguen superar en cap cas el 40 per cent d'este.

L'afectació del sòl a esta finalitat ha d'inscriure's en el Registre de la Propietat, d'acord amb el que disposa l'article 23.4 del present decret.

Article 23. Requisits per a accedir a les ajudes financeres de sòl

1. El promotor del sòl ha de complir els requisits següents:

a) Acreditar prèviament la propietat del sòl, una opció de compra, un dret de superfície o un concert adequat formalitzat amb qui tinga la titularitat del sòl o qualsevol altre títol o dret que concedisca facultats per a efectuar la urbanització.

b) Subscriure el compromís d'iniciar, dins del termini màxim de tres anys, per si o per mitjà de concert amb promotors d'habitatges, la construcció d'almenys un 50 per cent dels habitatges protegits de nova construcció. El còmput del termini s'iniciarà a partir de la conformitat del Ministeri d'Habitatge a la concessió de la subvenció a què es referix l'article següent, llevat que el planejament vigent o la legislació urbanística aplicable establisquen un altre termini diferent.

c) Adjuntar a la sol·licitud d'ajudes financeres una memòria de viabilitat tecnicofinancera i urbanística del projecte, en la qual s'especificarà l'aptitud del sòl objecte d'actuació per als fins perseguits, juntament amb la corresponent documentació que justifique o certifique el planejament urbanístic aprovat definitivament pels òrgans competents; els costos de l'actuació protegida, l'edificabilitat residencial, i el nombre d'habitatges que s'han de construir ja siguen protegits, segons tipologia i altres característiques que puguen donar lloc a l'obtenció de les subvencions establides en l'article 24.1 d'este decret, ja siguen lliures. Així mateix la memòria ha de contindre la programació temporal detallada de la urbanització i edificació, el preu de venda dels habitatges protegits i la resta d'usos previstos del sòl i el desenrotllament financer de l'operació.

2. Per a poder acollir-se al finançament corresponent a les àrees d'urbanització prioritària, com també en el supòsit a què es referix l'article 22.4 d'este decret, serà necessari que es formalitze, en el marc de les comissions bilaterals de seguiment entre el Ministeri d'Habitatge i la conselleria competent en matèria d'habitatge de la Comunitat Valenciana, i amb representació de l'Ajuntament en el terme del qual s'ubique l'actuació d'urbanització, un acord, subscrit per les tres administracions, per a cada actuació en qüestió. En este acord, i conforme al nombre d'objectius i del volum de recursos convinguts, es concretaran les condicions de finançament i, si és el cas, els compromisos i les aportacions financeres de les administracions implicades, així com el sistema de seguiment del compliment del termini màxim establert per a l'efectiva promoció dels habitatges protegits objecte de subvenció.

3. No es poden obtenir ajudes financeres per a les actuacions en matèria de sòl regulades en este decret i en el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, quan la sol·licitud d'esta siga presentada amb posterioritat a l'obtenció del préstec convingut corresponent als habitatges protegits de nova construcció que s'han d'edificar en este sòl. Tampoc cabrà l'obtenció d'ajudes financeres quan la unitat d'execució, o part d'esta, ja les haguera rebut, fins i tot en el marc de plans estatals anteriors.

4. Ha d'inscriure's en el Registre de la Propietat l'afectació del sòl objecte de finançament a la finalitat establida, per la qual cosa es referix al nombre d'habitatges protegits previstos, incloent les seues tipologies i altres característiques que puguen donar lloc a l'obtenció de les subvencions establides en l'article 24.1 d'este decret.

5. A més del que disposen els apartats anteriors, per a l'obtenció de les ajudes financeres, han de complir-se les condicions següents:

a) Planejament urbanístic corresponent al desenrotllament del sòl aprovat.

b) Conveni amb l'ajuntament on s'ubique el sòl o amb els propietaris d'este en les condicions que es determinen.

6. Una vegada complides totes les condicions que s'establixen en el present article i en l'anterior, el director general competent en matèria

decreto, de arrendamiento con opción a compra, y podrán computarse dentro del porcentaje de edificabilidad que establece dicho artículo, sin que puedan superar en ningún caso el 40 por ciento del mismo

La afectación del suelo a esta finalidad deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.4 del presente Decreto.

Artículo 23. Requisitos para acceder a las ayudas financieras de suelo

1. El promotor del suelo deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Acreditar previamente la propiedad del suelo, una opción de compra, un derecho de superficie o un concierto adecuado formalizado con quien tenga la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de tres años, por sí o mediante concierto con promotores de viviendas, la construcción de al menos un 50 por ciento de las viviendas protegidas de nueva construcción. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la conformidad del Ministerio de Vivienda a la concesión de la subvención a la que se refiere el artículo siguiente, salvo que el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable establezcan otro plazo diferente.

c) Adjuntar a la solicitud de ayudas financieras una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto, en la que se especificará la aptitud del suelo objeto de actuación para los fines perseguidos, junto con la correspondiente documentación que justifique o certifique el planeamiento urbanístico aprobado definitivamente por los órganos competentes; los costes de la actuación protegida, la edificabilidad residencial, y el número de viviendas a construir ya sean protegidas, según tipología y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en el artículo 24.1 de este decreto, ya sean libres. Asimismo la memoria deberá contener la programación temporal pormenorizada de la urbanización y edificación, el precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo y el desarrollo financiero de la operación.

2. Para poder acogerse a la financiación correspondiente a las áreas de urbanización prioritaria, así como en el supuesto al que se refiere el artículo 22.4 de este decreto, será necesario que se formalice, en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento entre el Ministerio de Vivienda y la Conselleria competente en materia de vivienda de la Comunidad Valenciana, y con representación del Ayuntamiento en cuyo término se ubique la actuación de urbanización, un acuerdo, suscrito por las tres Administraciones, para cada actuación en cuestión. En este acuerdo, y conforme al número de objetivos y del volumen de recursos convenidos, se concretarán las condiciones de financiación y, en su caso, los compromisos y aportaciones financieras de las administraciones implicadas, así como el sistema de seguimiento del cumplimiento del plazo máximo establecido para la efectiva promoción de las viviendas protegidas objeto de subvención.

3. No se podrá obtener ayudas financieras para las actuaciones en materia de suelo reguladas en este decreto y en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, cuando la solicitud de esta sea presentada con posterioridad a la obtención del préstamo convenido correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción a edificar en dicho suelo. Tampoco cabrá la obtención de ayudas financieras cuando la unidad de ejecución, o parte de esta, ya las hubiera recibido, incluso en el marco de planes estatales anteriores.

4. Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la afectación del suelo objeto de financiación a la finalidad establecida, por lo que se refiere a número de viviendas protegidas previstas, incluyendo sus tipologías y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en el artículo 24.1 de este decreto.

5. Además de lo dispuesto en los apartados anteriores, para la obtención de las ayudas financieras, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Planeamiento urbanístico correspondiente al desarrollo del suelo aprobado.

b) Convenio con el Ayuntamiento donde se ubique el suelo o con los propietarios de éste en las condiciones que se determinen.

6. Una vez cumplidas todas las condiciones que se establecen en el presente artículo y en el anterior, el director general competente

ria d'habitatge dictarà la corresponent resolució de concessió de qualificació provisional que donarà dret a optar al règim de finançament previst en el següent article d'este decret, de conformitat amb el Reial Decret 801/2005.

Article 24. Subvencions

1. D'acord amb el que disposa l'article 47 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, el Ministeri d'Habitatge subvencionarà el promotor, per cada habitatge protegit que s'ha de construir en l'àmbit d'urbanització, amb una quantia fixa, segons el percentatge d'habitatges protegits prevists sobre el nombre total d'habitatges que s'han de construir, així com per algunes característiques dels habitatges protegits.

Estes subvencions tindran les quanties següents:

% d'edificabilitat per a habitatges protegits sobre total edificabilitat	Quantia general (€/habitatge protegit)	Quantia addicional per cada habitatge protegit < 70 m ²
> 50 < 75	1.300	500
> 75 (Àrees d'urbanització prioritària)		
- sense adquisició de sòl	2.500	500
- amb adquisició de sòl	2.800	500

El pagament d'estes subvencions, destinades directament als qui destinaran sòl urbanitzat a habitatges protegits, es fraccionarà segons el desenrotllament i la justificació de la inversió i de les disponibilitats pressupostàries del Ministeri d'Habitatge.

2. Quan la programació inicial establida es modifique sense que la conselleria competent en matèria d'habitatge, en l'àmbit del conveni amb el Ministeri d'Habitatge, ho hagen autoritzat, o quan els retards en el compliment de la dita programació, excepte causa justificada, posen de manifest la impossibilitat de complir el termini de construcció establert en l'article 23.1. b), s'aplicarà el que estableix l'article 17 d'este decret respecte a l'incompliment.

3. La Generalitat subvencionarà a càrrec dels seus pressupostos amb una quantia addicional fixa de 500 euros per habitatge a construir en l'àmbit d'urbanització, quan es tracte de les actuacions que inclou el capítol V d'este decret, habitatges destinats a arrendament amb opció a compra.

4. La Generalitat pot subvencionar a càrrec dels seus pressupostos una quantia addicional fixa de 200 euros per habitatge que s'ha de construir en l'àmbit d'urbanització, quan en l'ordenació urbanística dels habitatges s'adopten mesures per al foment sostenible d'estos, s'incorporen actuacions integrals de construcció urbana amb criteris ecològics, bioclimàtics i mediambientals, extrems estos que s'incorporaran a la resolució del director general competent en habitatge.

CAPÍTOL III

Promoció y adquisició d'habitatges protegits de nova construcció

Article 25. Concepte

S'entén per habitatges protegits de nova construcció els que, destinats a domicili habitual i permanent, tinguen una superfície útil màxima de 90 metres quadrats, a excepció dels destinats a famílies nombroses o persones discapacitades amb mobilitat reduïda que s'ajustaran quant a la seua superfície al que disposa l'article 6.e. d'este decret, complisquen els requisits establerts en la Llei 8/2004, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana i la resta de disposicions que se'ls apliquen i siguen qualificats com a tals per la Generalitat a través de la direcció general competent en matèria d'habitatge i els seus servicis territorials, i els seus destinataris tinguen uns ingressos familiars que no excedisquen de 6,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

Article 26. Tipus d'habitatges protegits de nova construcció

Segons els ingressos dels adquirents i del tipus de finançament a què s'accedisca i del preu màxim de venda, que s'ajustarà als coeficients establerts per a les distintes modalitats en l'article 14 d'este decret, les actuacions protegides de nova construcció poden ser:

en materia de vivienda dictará la correspondiente Resolución de concesión de calificación provisional que dará derecho a optar al régimen de financiación previsto en el siguiente artículo de este decreto, de conformidad con el Real Decreto 801/05.

Artículo 24. Subvenciones

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, el Ministerio de Vivienda subvencionará al promotor, por cada vivienda protegida a construir en el ámbito de urbanización, con una cuantía fija, en función del porcentaje de viviendas protegidas previstas sobre el número total de viviendas a construir, así como por algunas características de las viviendas protegidas.

Dichas subvenciones tendrán las siguientes cuantías:

% de edificabilidad para viviendas protegidas sobre total edificabilidad	Cuantía general (€/vivienda protegida)	Cuantía adicional por cada vivienda protegida < 70 m ²
> 50 < 75	1.300	500
> 75 (Áreas de urbanización prioritaria)		
- sin adquisición de suelo	2.500	500
- con adquisición de suelo	2.800	500

El pago de estas subvenciones, destinadas directamente a quienes vayan a destinar suelo urbanizado a viviendas protegidas, se fraccionará en función del desarrollo y justificación de la inversión y de las disponibilidades presupuestarias del Ministerio de Vivienda.

2. Cuando la programación inicial establecida se modifique sin que la Conselleria competente en materia de vivienda, en el ámbito del convenio con el Ministerio de Vivienda, lo hayan autorizado, o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto la imposibilidad de cumplir el plazo de construcción establecido en el artículo 23.1.b), será de aplicación lo establecido en el artículo 17 de este decreto respecto al incumplimiento.

3. La Generalitat subvencionarà amb cargo a sus Presupuestos con una cuantía adicional fija de 500 euros por vivienda a construir en el ámbito de urbanización, cuando se trate de las actuaciones que contemplan el capítulo V de este decreto, viviendas destinadas a arrendamiento con opción a compra.

4. La Generalitat podrá subvencionar con cargo a sus Presupuestos una cuantía adicional fija de 200 euros por vivienda a construir en el ámbito de urbanización, 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, extrems éstos que se incorporarán a la resolución del director general competente en vivienda.

CAPÍTULO III

Promoción y adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción

Artículo 25. Concepto

Se entiende por viviendas protegidas de nueva construcción las que, destinadas a domicilio habitual y permanente, tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con excepción de las destinadas a familias numerosas o personas discapacitadas con movilidad reducida que se ajustarán en cuanto a su superficie a lo dispuesto en el artículo 6.e. de este decreto, cumplan los requisitos establecidos en la Ley 8/2004, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana y demás disposiciones que les son de aplicación y sean calificadas como tales por la Generalitat a través de la Dirección General competente en materia de vivienda y sus servicios territoriales, y sus destinatarios tengan unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Artículo 26. Tipos de viviendas protegidas de nueva construcción

En función de los ingresos de los adquirents y del tipo de financiación a que se acceda y del precio máximo de venta, que se ajustará a los coeficientes establecidos para las distintas modalidades en el artículo 14 de este decreto, las actuaciones protegidas de nueva construcción pueden ser:

a) Habitatges de protecció oficial de règim especial (HPORE): habitatges de nova construcció qualificats als efectes establits en l'article 91.dos.6 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit, i destinats exclusivament a famílies o persones individuals els ingressos familiars dels quals no excedisquen de 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

b) Habitatges protegits de preu general (HPPG): habitatges de nova construcció així qualificats per la conselleria competent en matèria d'habitatge, els adquirents del qual tinguen uns ingressos familiars que no superen 5,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

c) Habitatges protegits de preu concertat (HPPC): habitatges així qualificats per la conselleria competent en matèria d'habitatge els adquirents dels quals tinguen uns ingressos familiars que no superen 6,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

Article 27. Promocions per a ús propi

Quan es tracte de promocions d'habitatge per a ús propi, el preu màxim d'adjudicació, o valor de l'edificació sumat al del sòl que figure en la declaració d'obra nova, en cas de promoció individual, tindran els límits establits en l'article 14 i inclouran el conjunt dels pagaments que efectue el promotor individual, el cooperativista o comuner que siguen imputables al cost de l'habitatge, per ser necessaris per a dur a terme la promoció i la individualització física i jurídica d'este, incloent si és el cas, els honoraris de la gestió.

S'entendran per gastos necessaris els d'escriptura i inscripció del sòl i els de la declaració d'obra nova i divisió horitzontal així com els del préstec hipotecari, assegurances de percepció de quantitats a compte i altres d'anàlegs. No tindran esta consideració les aportacions al capital social, les quotes socials ni les de participació en altres activitats que puga desenrotllar la cooperativa o comunitat de propietaris.

Article 28. Garatges i trasters

Quan la promoció incloga garatges o trasters, amb independència que estiguen o no vinculats a l'habitatge, el preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil d'estos, que figurarà així mateix en la qualificació provisional de l'habitatge, no podrà excedir el 60 per cent del preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil d'este.

El preu màxim total de venda per a l'obtenció de les ajudes inclourà, si és el cas, el d'un traster i el d'un garatge vinculats. Als efectes de preu i finançament, només seran computables com a màxim 8 metres quadrats de superfície útil de traster i 25 metres quadrats de superfície útil de garatge, amb independència que la seua superfície real siga superior.

Article 29. Finançament a la promoció dels habitatges

Els promotors d'habitatges de nova construcció qualificats provisionalment com a protegits que estiguen destinats a la venda, podran obtindre, a més de les ajudes en forma de sòl ja urbanitzat, o destinades a este propòsit, a què es referix el capítol II d'este decret, préstecs convinguts que s'atorgaran conforme a les condicions establides en els articles 9 i 44 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol.

Article 30. Requisits per a accedir en propietat a l'habitatge

Per a accedir en propietat als habitatges protegits de nova construcció a què es referix el present capítol, els adquirents d'estos han de reunir els requisits següents:

a) Ingressos familiars que no superen els límits que estableix l'article 26 d'este decret.

b) No ser titulars del ple domini o d'un dret real d'ús o de gaudi sobre un altre habitatge subjecte a règim de protecció pública, excepte en cas d'ocupació temporal d'este per motiu de reallotjaments sota control d'organismes públics, a què es referix l'article 15.1 d'este decret.

c) No ser titulars d'un habitatge lliure, quan el valor d'este, determinat d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patri-

a) Viviendas de protecció oficial de règim especial (VPORE): viviendas de nueva construcción calificadas a los efectos establecidos en el artículo 91.dos.6º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, y destinadas exclusivamente a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) Viviendas protegidas de precio general (VPPG): viviendas de nueva construcción así calificadas por la Conselleria competente en materia de vivienda, cuyos adquirentes tengan unos ingresos familiares que no superen 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

c) Viviendas protegidas de precio concertado (VPPC): viviendas así calificadas por la Conselleria competente en materia de vivienda cuyos adquirentes tengan unos ingresos familiares que no superen 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Artículo 27. Promociones para uso propio

Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, en caso de promoción individual, tendrán los límites establecidos en el artículo 14 e incluirán el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual, el cooperativista o comunero que sean imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo en su caso, los honorarios de la gestión.

Se entenderá por gastos necesarios los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal así como los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

Artículo 28. Garajes y trasteros

Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, con independencia de que estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos, que figurará asimismo en la calificación provisional de la vivienda, no podrá exceder del 60 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de esta.

El precio máximo total de venta para la obtención de las ayudas incluirá, en su caso, el de un trastero y el de un garaje vinculados. A los efectos de precio y financiación, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

Artículo 29. Financiación a la promoción de las viviendas

Los promotores de viviendas de nueva construcción calificadas provisionalmente como protegidas que estén destinadas a la venta, podrán obtener, además de las ayudas en forma de suelo ya urbanizado, o destinadas a este propósito, a que se refiere el capítulo II de este decreto, préstamos convenidos que se otorgarán conforme a las condiciones establecidas en los artículos 9 y 44 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 30. Requisitos para acceder en propiedad a la vivienda

Para acceder en propiedad a las viviendas protegidas de nueva construcción a las que se refiere el presente capítulo, los adquirentes de las mismas deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Ingresos familiares que no superen los límites que establece el artículo 26 de este decreto.

b) No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, salvo en caso de ocupación temporal de esta por motivo de reallotjaments bajo control de organismos públicos, a que se refiere el artículo 15.1 de este decreto.

c) No ser titulares de una vivienda libre, cuando el valor de esta, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Trans-

monials, excedisca del 40 per cent del preu màxim total de venda de l'habitatge objecte de l'actuació protegida. Este valor s'eleva al 60 per cent en els supòsits següents:

1. Quan es tracte de famílies nombroses i necessiten adquirir un habitatge de major superfície per l'increment del nombre de membres de la seua unitat familiar.

2. En el cas de persones majors de 65 anys, de les persones amb discapacitat o de víctimes de la violència de gènere o del terrorisme.

3. En cas de trasllat de domicili a una altra localitat, quan es tracte de famílies amb ingressos familiars corregits d'acord amb el que disposa l'article 12 d'este decret, que no excedisquen d'1,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

Article 31. Requisits per a accedir a les ajudes financeres

1. Per a obtenir les ajudes financeres destinades a accedir en propietat als habitatges protegits de nova construcció, els sol·licitants, a més dels previstos en l'article anterior, han de complir les condicions següents:

a) Tindre uns ingressos familiars que no excedisquen de 6,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, per a poder obtenir préstecs convinguts i per a ser beneficiaris de les subvencions o xec accés a l'habitatge de la Generalitat.

b) Tindre uns ingressos familiars que no excedisquen de 3,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples per a ser beneficiaris d'ajudes econòmiques directes i acollir-se al sistema específic d'ajudes financeres per al primer accés a l'habitatge en propietat.

2. A més dels requisits relatius als ingressos familiars establits en l'apartat anterior, els sol·licitants no poden haver obtingut prèviament ajudes financeres per a adquisició d'habitatge, a l'empara de plans d'habitatge, durant els deu anys anteriors a la sol·licitud actual d'este. S'entendrà que s'han obtingut ajudes financeres a l'habitatge, a l'efecte d'este decret, quan s'haja formalitzat el préstec convingut.

No obstant això, no serà necessari complir esta condició:

a) Quan la nova sol·licitud d'ajudes financeres a l'habitatge es dega a l'adquisició d'un habitatge per a destinar-lo a residència habitual i permanent, en una altra localitat, com a conseqüència del canvi de residència del titular.

b) Quan la nova sol·licitud d'ajudes financeres a l'habitatge es dega a un increment del nombre de membres de la unitat familiar per a adquirir un habitatge per part d'una família nombrosa, amb major superfície útil del que tenia.

c) Quan la nova sol·licitud d'ajudes financeres es produïska per la necessitat d'un habitatge adaptat a les condicions de discapacitat sobrevinguda d'algun membre de la unitat familiar del sol·licitant.

En els tres supòsits, serà necessària la prèvia cancel·lació del préstec convingut anteriorment obtingut. Respecte de les ajudes econòmiques directes, es podrà optar per tornar les ajudes o per percebre la diferència si és el cas.

Article 32. Habitatges de protecció oficial de règim especial. Requisits

1. Els habitatges protegits podran ser qualificats com a habitatges de protecció oficial de règim especial als efectes establits en l'article 91.2.6 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit, en aquelles actuacions promogudes per a venda o adjudicació, quan concórreguen les circumstàncies següents:

a) Que els destinataris tinguen ingressos familiars que no excedisquen de 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

b) Que el procediment de selecció dels compradors o adjudicataris s'efectue d'acord amb el que disposa la normativa que desenrotlle la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana. Mentre s'aprova dita normativa, s'aplicarà el que estableix la disposició transitòria cinquena d'este decret.

c) Que complisquen les exigències de les disposicions generals regulades en el capítol I d'este decret.

d) Que el seu preu per metre quadrat útil no excedisca de l'establert en l'article 14 d'este decret.

Amb la sol·licitud de qualificació definitiva ha de justificar-se el compliment dels requisits arrellegats en este apartat.

misiones Patrimoniales, exceda del 40 por ciento del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. Este valor se elevará al 60 por ciento en los siguientes supuestos:

1. 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.

2. 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.

3. En caso de traslado de domicilio a otra localidad, cuando se trate de familias con ingresos familiares corregidos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de este decreto, que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Artículo 31. Requisitos para acceder a las ayudas financieras

1. Para obtener las ayudas financieras destinadas a acceder en propiedad a las viviendas protegidas de nueva construcción, los solicitantes, además de las contempladas en el artículo anterior, deben cumplir las siguientes condiciones:

a) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, para poder obtener préstamos convenidos y para ser beneficiarios de las subvenciones o cheque acceso a la vivienda de la Generalitat.

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples para ser beneficiarios de ayudas económicas directas y acogerse al sistema específico de ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. Además de los requisitos relativos a los ingresos familiares establecidos en el apartado anterior, los solicitantes no pueden haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda, al amparo de planes de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de esta. Se entenderá que se ha obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos de este decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido.

No obstante, no será preciso cumplir esta condición:

a) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a la adquisición de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular.

b) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a un incremento del número de miembros de la unidad familiar para adquirir una vivienda por parte de una familia numerosa, con mayor superficie útil de la que tenía.

c) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar del solicitante.

En los tres supuestos, será necesaria la previa cancelación del préstamo convenido anteriormente obtenido. Respecto de las ayudas económicas directas, se podrá optar por devolver las ayudas o por percibir la diferencia si procediera.

Artículo 32. Viviendas de protección oficial de régimen especial. Requisitos

1. Las viviendas protegidas 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 concurren las siguientes circunstancias:

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 de acuerdo con lo dispuesto en la normativa que desarrolle la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana. En tanto se aprueba dicha normativa, se aplicará lo establecido en la disposición transitoria quinta de este decreto.

c) Que cumplan las exigencias de las disposiciones generales reguladas en el capítulo I de este decreto.

d) Que su precio por metro cuadrado útil no exceda del establecido en el artículo 14 de este decreto.

Con la solicitud de cualificación definitiva deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos recogidos en este apartado.

2. Quan les actuacions es desenvolupen sobre sòls cedits de forma gratuïta a promotors, per a la promoció d'habitatges de nova construcció, procedents de patrimonis municipals o públics o procedents d'actuacions de renovació urbana, en les condicions que reglamentàriament s'establisquen conforme a la legislació vigent, ha de justificar-se prou el cost de la promoció a efectes de la determinació del preu de venda dels habitatges.

3. No podran qualificar-se com a habitatges de protecció oficial de règim especial les promocions per a ús propi, llevat que excepcionalment i per motius justificats de caràcter social, s'autoritze mitjançant una resolució del director general competent en matèria d'habitatge, i sempre d'acord amb els informes tècnics que corresponguen.

Article 33. Ajudes financeres a càrrec dels pressupostos del Ministeri de l'Habitatge

1. El Ministeri d'Habitatge subsidiarà els préstecs convinguts obtinguts pels compradors d'habitatges protegits de nova construcció per a venda, de règim especial i de preu general, acollits al sistema de finançament per a primer accés a l'habitatge en propietat, en la quantia i pels períodes que estableix l'article 23 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol.

Estes quanties són les següents:

a) 82 euros a l'any, per cada 10.000 euros de préstec, durant un màxim de 10 anys, quan els ingressos familiars no excedisquen de 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

b) 48 euros a l'any, per cada 10.000 euros de préstec, durant un màxim de 5 anys, quan els ingressos familiars siguin superiors a 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples i no excedisquen de 3,5 vegades este indicador

c) Quan es tracte d'una família nombrosa, la quantia fixa de subsidiació corresponent en cada cas s'incrementarà durant els primers cinc anys del període d'amortització del préstec convingut, en una quantia anual per cada 10.000 euros de préstec, de 50 euros, si els ingressos familiars no excedixen de 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, o de 30 euros, si estos ingressos superen 2,5 vegades, però no excedixen de 3,5 vegades el citat indicador.

El període de duració de la subsidiació, la pròrroga d'esta i la compatibilitat amb l'ajuda estatal directa, s'ajustaran al que disposa l'article 23 del Reial Decret 801/2005.

2. Així mateix es concedirà l'ajuda estatal directa a l'entrada en els termes i la quantia regulats pels articles 24 i 25 del citat Reial decret, i per mitjà del procediment de pagament que s'establix en l'article 26 d'este.

Les dites ajudes seran les següents:

Ingressos	TIPUS AJUDA	Singular A (+ 1.000)	Singular B (+ 550)	Singular C (+ 300)	RESTA ZONES
IFP < 2,5	Genèrica	8.000	7.550	7.300	7.000
	Família nombrosa 3	11.000	10.550	10.300	10.000
	Família nombrosa 4	11.600	11.150	10.900	10.600
	Família nombrosa 5 o +	12.200	11.750	11.500	11.200
	Circumstàncies especials	8.900	8.450	8.200	7.900
IFP < 3,5	Genèrica	5.000	4.550	4.300	4.000
	Família nombrosa 3	8.000	7.550	7.300	7.000
	Família nombrosa 4	8.600	8.150	7.900	7.600
	Família nombrosa 5 o +	9.200	8.750	8.500	8.200
	Circumstàncies especials	5.900	5.450	5.200	4.900

Ingresos	TIPO AYUDA	Singular A (+ 1.000)	Singular B (+ 550)	Singular C (+ 300)	RESTO ZONAS
IFP < 2,5	Genérica	8.000	7.550	7.300	7.000
	Familia numerosa 3	11.000	10.550	10.300	10.000
	Familia numerosa 4	11.600	11.150	10.900	10.600
	Familia numerosa 5 o +	12.200	11.750	11.500	11.200
	Circunstancias especiales	8.900	8.450	8.200	7.900
IFP < 3,5	Genérica	5.000	4.550	4.300	4.000
	Familia numerosa 3	8.000	7.550	7.300	7.000
	Familia numerosa 4	8.600	8.150	7.900	7.600
	Familia numerosa 5 o +	9.200	8.750	8.500	8.200
	Circunstancias especiales	5.900	5.450	5.200	4.900

2. 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 o procedentes de actuaciones de renovación urbana, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan conforme a la legislación vigente, deberá justificarse suficientemente el coste de la promoción a efectos de la determinación del precio de venta de las viviendas.

3. No podrán calificarse como viviendas de protección oficial de régimen especial las promociones para uso propio, salvo que excepcionalmente y por motivos justificados de carácter social, se autorice mediante resolución del director general competente en materia de vivienda, y siempre de acuerdo con los informes técnicos que correspondan.

Artículo 33. Ayudas financieras con cargo a los Presupuestos del Ministerio de la Vivienda

1. El Ministerio de Vivienda subsidiará los préstamos convenidos obtenidos por los compradores de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, de régimen especial y de precio general, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, en la cuantía y por los períodos que establece el artículo 23 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Dichas cuantías son las siguientes:

a) 82 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 10 años, cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) 48 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 5 años, cuando los ingresos familiares sean superiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y no excedan de 3,5 veces dicho Indicador

c) Cuando se trate de una familia numerosa, la cuantía fija de subsidiación correspondiente en cada caso se incrementará durante los primeros cinco años del período de amortización del préstamo convenido, en una cuantía anual por cada 10.000 euros de préstamo, de 50 euros, si los ingresos familiares no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, o de 30 euros, si dichos ingresos superan 2,5 veces, pero no exceden de 3,5 veces el citado Indicador.

El período de duración de la subsidiación, la pròrroga de esta y la compatibilidad con la ayuda estatal directa, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 23 del Real Decreto 801/2005.

2. Asimismo, concederá la ayuda estatal directa a la entrada en los términos y cuantía regulados por los artículos 24 y 25 del citado Real Decreto, y mediante el procedimiento de abono que se establece en el artículo 26 de éste.

Dichas ayudas serán las siguientes:

Es consideren circumstàncies especials:

- a) Famílies monoparentals.
 - b) Unitats familiars en què hi haja persones amb discapacitat en les condicions establides en la legislació sobre l'impost sobre la renda de les persones físiques.
 - c) Unitats familiars el sol·licitant de les quals siga major de 65 anys o tinguen a càrrec seu alguna Persona d'aqueixa edat.
 - d) Unitats familiars en què, entre els seus membres, hi haja víctimes de la violència de gènere o del terrorisme.
 - e) Col·lectius en situació o risc d'exclusió social o que pertanquen a altres grups qualificats per la Generalitat com de protecció preferent.
3. En el supòsit de jòvens, les ajudes seran les que estableix l'article 79, apartats 1 i 2 d'este decret.

Article 34. Ajudes financeres a càrrec dels pressupostos de la Generalitat

La Generalitat, a càrrec dels seus pressupostos, concedirà als adquirents en la modalitat de primer accés d'habitatges protegits de nova construcció ja siguen de règim especial, de preu general o de preu concertat i siguuen sol·licitants d'ajudes els ingressos familiars dels quals no superen en nombre de vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples assenyalats en la taula i reunisquen les altres condicions exigides legalment, una ajuda econòmica, anomenada Xec accés a l'habitatge, destinada a sufragar parcialment el pagament a compte al qual ascendisca l'entrada o el preu de l'habitatge, com també els gastos de constitució del préstec hipotecari convingut.

La quantia d'estes ajudes serà:

Quadre d'ajudes per a habitatges de nova construcció.

Nombre vegades IPREM	Situació	Total nova SGV	
		ATPMS (1)	Fora d'ATPMS
<1,5	Jove	15,0%	13,0%
	general	12,5%	10,5%
<2,5	Jove	7,0%	5,0%
	general	4,5%	2,5%
<3,5	jove	3,0%	3,0%
	general	2,0%	2,0%
<4,5	jove	3,0%	3,0%
	general	2,0%	2,0%
<5,5	jove	3,0%	3,0%
	general	2,0%	2,0%

(1) Àmbit territorial de preu màxim superior.

Article 35. Concessió de les ajudes financeres de la Generalitat

1. La concessió de les ajudes de la Generalitat, prèvia acreditació dels requisits establits, s'efectuarà d'acord amb les condicions següents:

- a) Quan es tracte del promotor per a ús propi, una vegada obtinguda la qualificació definitiva.
- b) En el cas d'adquirents i adjudicatari quan, obtinguda la qualificació definitiva, s'aporte l'escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat que acredite la transmissió de l'habitatge i el certificat municipal d'empadronament en este. També podrà aportar-se nota simple o certificat registral que mostre les dades de la transmissió.

El termini per a sol·licitar les ajudes serà de dotze mesos des de la formalització de l'escriptura.

2. La suma de les ajudes financeres concedides no podrà excedir el preu legal màxim de l'habitatge objecte d'estes, i si així fóra, es detraurà la corresponent a la de la Generalitat.

3. Segons el que disposa l'article 17.3.e) de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, en relació amb els criteris objectius per a l'atorgament de les ajudes, es tindrà en compte, si és el cas, la prelación en la presentació de les sol·licituds, d'acord amb el número d'ordre que conste en el registre d'entrada.

Se consideran circunstancias especiales:

- a) Familias monoparentales.
 - b) Unidades familiares en la que haya personas con discapacidad en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
 - c) Unidades familiares cuyo solicitante sea mayor de 65 años o tengan a su cargo a alguna persona de esa edad.
 - d) Unidades familiares en las que, entre sus miembros, haya víctimas de la violencia de género o del terrorismo.
 - e) Colectivos en situación o riesgo de exclusión social o que pertenezcan a otros grupos calificados por la Generalitat como de protección preferente.
3. En el supuesto de jóvenes, las ayudas serán las que establece el artículo 79, apartados 1 y 2 de este decreto.

Artículo 34. Ayudas financieras con cargo a los Presupuestos de la Generalitat

La Generalitat, con cargo a sus Presupuestos, concederá a los adquirentes en la modalidad de primer acceso de viviendas protegidas de nueva construcción ya sean de régimen especial, de precio general o de precio concertado y sean solicitantes de ayudas cuyos ingresos familiares no superen en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples señalados en la tabla y reúnan las demás condiciones exigidas legalmente, una ayuda económica, llamada "cheque acceso a la vivienda", destinada a sufragar parcialmente el pago a cuenta al que ascienda la entrada o el precio de la vivienda, así como los gastos de constitución del préstamo hipotecario convenido.

La cuantía de dichas ayudas será:

Cuadro de ayudas para viviendas de nueva construcción.

nº veces IPREM	Situación	Total nueva SGV	
		ATPMS (1)	Fuera de ATPMS
<1,5	Joven	15,0%	13,0%
	general	12,5%	10,5%
<2,5	joven	7,0%	5,0%
	general	4,5%	2,5%
<3,5	joven	3,0%	3,0%
	general	2,0%	2,0%
<4,5	joven	3,0%	3,0%
	general	2,0%	2,0%
<5,5	joven	3,0%	3,0%
	general	2,0%	2,0%

(1) Ambito territorial de precio máximo superior.

Artículo 35. Concesión de las ayudas financieras de la Generalitat

1. La concesión de las ayudas de la Generalitat, previa acreditación de los requisitos establecidos, se efectuará de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) Cuando se trate del promotor para uso propio, una vez obtenida la calificación definitiva.
- b) En el caso de adquirentes y adjudicatarios cuando, obtenida la calificación definitiva, se aporte la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad que acredite la transmisión de la vivienda y el certificado municipal de empadronamiento en ella. También podrá aportarse nota simple o certificación registral que refleje los datos de la transmisión.

El plazo para solicitar las ayudas será de doce meses desde la 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, y si así fuera, se detraerá la correspondiente a la de la Generalitat.

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. La quantia de la subvenció a l'adquirent podrà ser pagada al promotor de l'habitatge, si es descompta del preu de venda d'este i sempre que així es mostre en l'escriptura corresponent.

Article 36. Bestreta del pagament de les ajudes financeres de la Generalitat

1. Els beneficiaris de les ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat podran sol·licitar la bestreta d'estes a les entitats de crèdit amb què la Generalitat haja subscrit conveni establint este supòsit.

2. Cada sol·licitud anirà acompanyada de la prèvia resolució administrativa concedint les ajudes a què es referix l'apartat anterior.

3. Una vegada acreditada per l'interessat l'esmentada resolució administrativa, les entitats de crèdit podran tramitar i concedir la bestreta de les ajudes financeres.

4. La Generalitat podrà en tot moment supervisar o inspeccionar les gestions realitzades per les entitats de crèdit, per mitjà dels corresponents servicis econòmics de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

Article 37. Segones i posteriors transmissions

1. El preu màxim de venda, per metre quadrat de superfície útil, en segones i ulteriors transmissions, d'un habitatge de protecció pública no podrà excedir 2 vegades el preu de venda inicial de l'habitatge, una vegada actualitzat per mitjà de l'aplicació de la variació percentual de l'índex nacional general del sistema d'índexs de preus al consum registrat des de la data de la primera transmissió fins a la de la segona o ulterior transmissió de què es tracte, entenent com a preu inicial de l'habitatge el del mòdul vigent en el moment de la qualificació definitiva.

2. Este sistema de preus màxims de venda s'aplicarà mentre dure el règim legal de protecció i s'ajustarà al que disposa l'article 14 d'este decret.

3. No obstant l'establert en els apartats anteriors, tant en el supòsit de segones o posteriors transmissions, com en el de primera transmissió, quan transcorregut un any des de la qualificació definitiva, no hagen sigut venuts, no es podrà aplicar l'actualització prevista en l'apartat primer d'este article fins que no hagen transcorregut cinc anys des de la dita qualificació definitiva.

En estos supòsits, el preu màxim de venda serà el vigent en el moment del contracte de venda, d'acord amb el que disposa l'article 14 d'este decret.

CAPÍTOL IV

Habitatges existents o usats

Article 38. Concepte i àmbit

1. Concepte. Són els habitatges lliures o protegits l'adquisició dels quals, en segona o posterior transmissió, es considera protegida previ el compliment de determinades condicions, i el preu de venda del qual, en següents transmissions, està limitat durant els terminis establerts en el present decret.

2. Àmbit. A l'efecte d'este decret es considera adquisició protegida d'habitatges usats l'efectuada a títol onerós, d'habitatges en segona o posteriors transmissions, i en les condicions establides en este capítol.

3. Podran obtindre les mateixes ajudes financeres que els habitatges usats a què es referix este article, les següents modalitats d'habitatges:

a) Habitatges subjectes a règims de protecció pública, adquirits en segona o posterior transmissió.

A l'efecte, es consideraran segones transmissions, les que tinguen com a objecte habitatges protegits que s'hagueren destinat amb anterioritat a arrendament, i es realitze transcorregut el termini exigit per la normativa del pla de finançament a què es va acollir l'habitatge, o, si no n'hi ha, transcorreguts almenys deu anys des de la qualificació definitiva.

b) Habitatges adquirits en primera transmissió i subjectes a règims de protecció pública, amb superfície de fins a 120 metres quadrats, als

4. La cuantía de la subvenció al adquirent podrà ser abonada al promotor de la vivienda, si se descuenta del precio de venta de esta y siempre que así se refleje en la escritura correspondiente.

Artículo 36. Anticipo del pago de las ayudas financieras de la Generalitat

1. 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.

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

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

4. 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 37. Segundas y posteriores transmisiones

1. 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, entendiéndose como precio inicial de la vivienda el del módulo vigente en el momento de la calificación definitiva.

2. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección y se ajustará a lo dispuesto en el artículo 14 de este decreto.

3. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, tanto en el supuesto de segundas o posteriores transmisiones, como en el de primera transmisión, cuando transcurrido un año desde la calificación definitiva, no hayan sido vendidas, no se podrá aplicar la actualización prevista en el apartado primero de este artículo hasta que no hayan transcurrido cinco años desde dicha calificación definitiva.

En estos supuestos, el precio máximo de venta será el vigente en el momento del contrato de venta, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 de este decreto.

CAPÍTULO IV

Viviendas existentes o usadas

Artículo 38. 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 presente Decreto.

2. Ámbito. A efectos de este decreto 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. Podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas a 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 cua-

quals es referix l'article 6, 2 a) d'este decret, quan haja transcorregut un termini d'un any com a mínim des de la data de la qualificació o la declaració definitiva d'estos, i no hagueren sigut adquirits per les famílies nombroses o, si és el cas, pels discapacitats amb mobilitat reduïda, als quals es destinaven.

c) Habitatges lliures de nova construcció, adquirits quan haja transcorregut un termini de dos anys com a mínim entre l'expedició de la llicència de primera ocupació, el certificat final d'obra o la cèdula d'habitabilitat, segons siga procedent, i la data del contracte d'opció de compra o de compravenda.

d) Habitatges rurals usats, no aïllats, en nuclis urbans i amb servicis urbanístics, amb una superfície útil que no excedisca de 120 metres quadrats i siguen adquirits en municipis o nuclis de població que no superen els 2000 habitants de dret.

Article 39. Preus màxims

1. El preu màxim de venda dels habitatges usats, per metre quadrat de superfície útil, serà el que estableix l'article 14 per a esta modalitat.

2. Si l'habitatge tinguera un garatge o un traster, estiguen o no vinculats a l'habitatge, el preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil d'estos no podrà excedir el 60 per cent del preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil d'este.

A l'efecte de determinació del preu màxim total de venda, només seran computables com a màxim 8 metres quadrats de superfície útil de traster i 25 metres quadrats de superfície útil de garatge, amb independència que la seua superfície real siga superior.

Els criteris de mesurament de superfície per a la determinar preus màxims, seran els que s'utilitzen per als habitatges protegits de nova construcció.

3. El preu màxim de venda dels habitatges acollits a algun règim de protecció pública serà el que corresponga segons les normes específiques que se'ls s'apliquen, sempre que el seu preu de venda no excedisca dels màxims establits en el número anterior d'este article.

4. El preu màxim de venda dels habitatges a què es referixen les lletres b), c), i d) de l'article 38.3 d'este decret, serà el mateix que corresponga a un habitatge lliure usat acollit a allò que s'ha previnut en esta mateixa norma, en la mateixa ubicació, en el moment de la compra. No obstant això, a l'efecte de finançament només es computaran 90 metres quadrats útils.

Article 40. Segones i posteriors transmissions

1. A l'efecte de segones i posteriors transmissions dels habitatges usats, acollits a este decret, i dels altres habitatges a què es referixen les lletres c), i d) del seu article 38.3 d'este capítol, s'aplicaran, quant als preus màxims de venda, els mateixos criteris aplicables als habitatges protegits de nova construcció, excepte el que disposa l'apartat 3 de l'article 37 d'este decret, i durant el període establert en l'article 16.2 d'este decret, és a dir, 15 anys. Quan es tracte dels habitatges a què es referix el número 38.3.a) d'este decret, s'aplicaran les seues normes específiques.

2. Els contractes de compravenda dels habitatges usats a què es referix este article hauran d'aportar-se per al seu visat en els servicis territorials competents en matèria d'habitatge, a fi de verificar el compliment dels requisits exigits legalment.

3. Així mateix, les escriptures de compravenda s'inscriuran en el Registre de la Propietat, constant per mitjà de nota marginal les limitacions legals que, si és el cas, els siguen aplicables.

Article 41. Tipus de finançament i requisits per a l'obtenció

1. Els préstecs convinguts als compradors d'habitatges usats tindran les mateixes característiques que els corresponents als préstecs directes de compradors d'habitatges protegits de nova construcció, excepte en els supòsits previstos en l'article 38.3 b) i d) d'este decret, en els quals podran obtindre's els préstecs convinguts corresponents a 90 metres quadrats útils, amb independència que la superfície real, dins del límit establert en este article, siga major.

drados, a las que se refiere el artículo 6, 2 a) de este decreto, 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 2000 habitantes de derecho.

Artículo 39. Precios máximos

1. El precio máximo de venta de las viviendas usadas, por metro cuadrado de superficie útil, será el que establece el artículo 14 para esta modalidad.

2. Si la vivienda tuviera un garaje o un trastero, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder del 60 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de esta.

A efectos de determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

Los criterios de medición de superficie para la determinar precios máximos, serán los que se utilicen para las viviendas protegidas de nueva construcción.

3. El precio máximo de venta de las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública será el que corresponda según las normas específicas que les sean de aplicación, siempre que su precio de venta no exceda de los máximos establecidos en el número anterior de este artículo.

4. El precio máximo de venta de las viviendas a que se refieren las letras b), c), y d) del artículo 38.3 de este decreto, será el mismo que corresponda a una vivienda libre usada acogida a lo prevenido en esta misma norma, en la misma ubicación, en el momento de la compra. No obstante, a efectos de financiación sólo se computarán 90 metros cuadrados útiles.

Artículo 40. Segundas y posteriores transmisiones

1. A efectos de segundas y posteriores transmisiones de las viviendas usadas, acogidas a este decreto, y de las demás viviendas a que se refieren las letras c), y d) de su artículo 38.3 de este capítulo, se aplicarán, en cuanto a los precios máximos de venta, los mismos criterios aplicables a las viviendas protegidas de nueva construcción, excepto lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 37 de este decreto, y durante el período establecido en el artículo 16.2 de este decreto, es decir, 15 años. Cuando se trate de las viviendas a las que se refiere el número 38.3.a) de este decreto, serán de aplicación sus normas específicas.

2. Los contratos de compraventa de las viviendas usadas a que se refiere este artículo deberán aportarse para su visado en los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos legalmente.

3. Asimismo, las escrituras de compraventa se inscribirán en el Registro de la Propiedad, constanding mediante nota marginal las limitaciones legales que, en su caso, le sean aplicables.

Artículo 41. Tipos de financiación y requisitos para la obtención

1. Los préstamos convenidos a los compradores de viviendas usadas tendrán las mismas características que los correspondientes a los préstamos directos de compradores de viviendas protegidas de nueva construcción, salvo en los supuestos contemplados en el artículo 38.3 b) y d) de este decreto, en los que podrán obtenerse los préstamos convenidos correspondientes a 90 metros cuadrados útiles, con independencia de que la superficie real, dentro del límite establecido en dicho artículo, sea mayor.

2. Per a l'obtenció dels préstecs a què es referix l'apartat anterior, es compliran els requisits següents:

a) Que s'haja celebrat contracte d'opció de compra o de compravenda, degudament visat per l'òrgan administratiu competent, acreditatiu del compliment dels requisits i les condicions necessaris per a obtenir les ajudes financeres a l'habitatge.

b) Si el venedor ha rebut un préstec convingut per a este habitatge, ha de cancel·lar-lo prèviament o simultàniament a la formalització del préstec al comprador, excepte en el supòsit previst en l'article 70.2. b), del Reial decret 801/2005, d'1 de juliol.

c) Que entre la celebració del contracte d'opció de compra o de compravenda i la sol·licitud del visat d'este per l'òrgan competent no hagen transcorregut més de quatre mesos.

d) El termini de validesa del visat per a sol·licitar a l'entitat financera el préstec convingut serà de sis mesos des del seu atorgament.

3. Els tipus de finançament, els requisits per a accedir a la propietat de l'habitatge, els requisits per a accedir a les ajudes financeres que corresponen i el procediment de concessió de les dites ajudes, s'ajustaran a allò que s'ha establert per als habitatges protegits de nova construcció.

4. Així mateix, la subsidiació dels préstecs convinguts i l'ajuda estatal directa a l'entrada seran les que estableix l'article 30 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol. Les ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat seran les establides en l'article 34 d'este decret.

CAPÍTOL V

Arrendament concertat amb opció a compra

Article 42. Beneficiaris

Podran ser beneficiaris d'una subvenció a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, denominada Xec opció compra, els inquilins que s'acullen a la figura d'arrendament amb opció de compra en les condicions establides en este capítol i que reunisquen els requisits següents:

a) Tindre uns ingressos familiars que no excedisquen de 6,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

b) Destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent.

c) Que complisca les condicions de primer accés que estableix l'article 7 d'este decret, excepte el límit d'ingressos, que s'ajustarà al que disposa l'apartat a) d'este article.

d) Que l'habitatge estiga destinat a arrendament durant 10 anys. L'inquilí podrà optar a la compra, d'acord amb el que estableix este capítol, a partir del setè any de l'inici de l'arrendament.

e) La superfície construïda de l'habitatge no podrà excedir 85 metres quadrats.

f) La superfície de garatges i trasters s'ajustarà al que estableix l'article 6.2 del Decret 73/2005, de 8 d'abril.

Article 43. Preu de venda i renda

El preu màxim legal inicial a l'efecte de determinació de la renda serà el que estableix l'article 6.3 del Decret 73/2005, de 8 d'abril, vigent en el moment de l'inici del contracte.

La renda màxima anual serà el 5,5 per cent del preu màxim legal inicial previst en el paràgraf anterior, que s'actualitzarà anualment d'acord amb les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índexs de preus al consum.

El preu de venda de l'habitatge quan s'exerceix l'opció de compra es calcularà multiplicant per 2 el preu màxim legal inicial, minorat en el 55 per cent de les quantitats entregades en concepte d'arrendament per l'inquilí que exercite esta opció.

En el supòsit de jòvens, d'acord amb el que disposa l'article 80 d'este decret, la minoració a què es referix el paràgraf anterior serà del 60 per cent.

L'arrendador podrà percebre, a més de la renda inicial o revisada que corresponga, el cost real dels servicis de què gaudisca l'inquilí i se satisfacen per l'arrendador, com també les altres repercussions autoritzades per la legislació aplicable.

2. Para la obtención de los préstamos a que se refiere el apartado anterior, se cumplirán los siguientes requisitos:

a) Que se haya celebrado contrato de opción de compra o de compraventa, debidamente visado por el órgano administrativo competente, acreditativo del cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para obtener las ayudas financieras a la vivienda.

b) Si el vendedor hubiese recibido un préstamo convenido para esta vivienda, deberá cancelarlo previa o simultáneamente a la formalización del préstamo al comprador, salvo en el supuesto contemplado en el artículo 70.2.b) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

c) Que entre la celebración del contrato de opción de compra o de compraventa y la solicitud del visado del mismo por el órgano competente no hayan transcurrido más de cuatro meses.

d) El plazo de validez del visado para solicitar a la entidad financiera el préstamo convenido será de seis meses desde su otorgamiento.

3. Los tipos de financiación, los requisitos para acceder a la propiedad de la vivienda, los requisitos para acceder a las ayudas financieras que correspondan y el procedimiento de concesión de dichas ayudas, se ajustarán a lo establecido para las viviendas protegidas de nueva construcción.

4. Asimismo, la subsidiación de los préstamos convenidos y la ayuda estatal directa a la entrada serán las que establece el artículo 30 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio. Las ayudas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat serán las establecidas en el artículo 34 de este decreto.

CAPÍTULO V

Arrendamiento concertado con opción a compra

Artículo 42. Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios de una subvención con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, denominada "cheque opción compra", los inquilinos que se acojan a la figura de arrendamiento con opción a compra en las condiciones establecidas en este capítulo y que reúnan los siguientes requisitos:

a) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.

c) Que cumpla las condiciones de primer acceso que establece el artículo 7 de este decreto, excepto el límite de ingresos, que se ajustará a lo dispuesto en el apartado a) de este artículo.

d) Que la vivienda esté destinada a arrendamiento durante 10 años. El inquilino podrá optar a la compra, de acuerdo con lo establecido en este capítulo, a partir del séptimo año del inicio del arrendamiento.

e) La superficie construida de la vivienda no podrá exceder de 85 metros cuadrados.

f) La superficie de garajes y trasteros se ajustará a lo establecido en el artículo 6.2 del Decreto 73/2005, de 8 de abril.

Artículo 43. Precio de venta y renta

El precio máximo legal inicial a efectos de determinación de la renta será el que establece el artículo 6.3 del Decreto 73/2005, de 8 de abril, vigente en el momento del inicio del contrato.

La renta máxima anual será el 5,5 por ciento del precio máximo legal inicial previsto en el párrafo anterior, que se actualizará anualmente de acuerdo con las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

El precio de venta de la vivienda cuando se ejercite la opción de compra se calculará multiplicando por 2 el precio máximo legal inicial, minorado en el 55 por ciento de las cantidades entregadas en concepto de arrendamiento por el inquilino que ejercite dicha opción.

En el supuesto de jóvenes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 80 de este decreto, la minoración a que se refiere el párrafo anterior será del 60 por ciento.

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.

Article 44. Xec opció compra. Quantia

1. La subvenció denominada Xec opció compra es concedirà en el moment en què exercisca l'opció de compra sobre l'habitatge i la seua quantia s'ajustarà al que disposa l'article 9.2, Xec-access a l'habitatge, del Decret 73/2005, de 8 d'abril.

2. Es considerarà que s'ha exercit el dret d'opció de compra quan s'aporte escriptura inscrita de compravenda justificativa d'esta, o, si és el cas, certificat registral que acredite este extrem.

3. En el moment de l'exercici de l'opció de compra, per a obtenir les ajudes financeres a què fa referència este article i el següent, el beneficiari ha de justificar que reünix els requisits establits per la normativa llavors vigent.

Article 45. Subvenció al promotor i obligació d'inscriure en el Registre d'Habitatges amb Protecció Pública

1. A l'efecte del que disposa l'article 19 del Decret 73/2005, de 8 d'abril, del Consell de la Generalitat, i l'Ordre de 7 de juliol de 2005, que el desenrotlla, els promotors que promoguen habitatges per a arrendament amb opció a compra en els termes previstos en este capítol, han de procedir a la seua inscripció en el Registre Valencià d'Habitatges de Protecció Pública i a la seua posterior declaració de protecció pública en les condicions regulades per este decret.

2. Els promotors que promoguen habitatges per a arrendament amb opció de compra en els termes previstos en este capítol, podran optar a una subvenció la quantia de la qual serà del 10 per cent del preu màxim legal inicial a què es referix el paràgraf primer de l'article 43 d'este decret.

3. Per a obtenir la referida subvenció, ha de complir els requisits següents:

a) Els habitatges es destinaran a arrendament durant deu anys. La prohibició de cedir-los per qualsevol títol distint ha de constar en l'escriptura de declaració d'obra nova i divisió horitzontal, i esta limitació s'inscriurà com a nota marginal en el Registre de la Propietat.

La limitació serà cancel·lada quan l'inquilí exercite l'opció de compra a partir del setè any d'arrendament. Si no s'exercitara la dita opció, la cancel·lació es produirà transcorreguts els deu anys des de la data de l'escriptura de declaració d'obra nova i divisió horitzontal, estos habitatges quedaran lliures.

b) En els contractes d'arrendament es recollirà l'opció a compra i les seues clàusules s'ajustaran al que establix este capítol.

c) Per a poder percebre l'import de la subvenció corresponent ha d'aportar-se la inscripció en el Registre de la Propietat del contracte d'arrendament amb opció de compra a favor de l'inquilí.

CAPÍTOL VI***Declaració de protecció pública dels habitatges d'accés concertat de nova construcció en venda i d'arrendament d'accés concertat amb opció de compra*****Article 46. Obligatorietat i objecte de la declaració de protecció pública**

Els promotors d'habitatges d'accés concertat regulats pel Decret 73/2005, de 8 d'abril, del Consell de la Generalitat, de nova construcció, destinats a venda o a arrendament amb opció de compra, han de sol·licitar la declaració de protecció pública a fi de garantir el compliment de les limitacions urbanístiques establides respecte a les reserves d'habitatges amb protecció pública i, si és el cas, la disponibilitat de finançament per als compradors o inquilins.

Article 47. Inscripció en el Registre Valencià d'Habitatge i sol·licitud de la declaració de protecció pública dels habitatges d'accés concertat

1. Els promotors dels habitatges d'accés concertat de nova construcció destinats a venda o arrendament amb opció de compra, prèviament han d'obtenir la inscripció en el Registre Valencià d'Habitatge conforme a l'article 18 d'este decret.

Artículo 44. Cheque opción compra. Cuantía

1. La subvención denominada "cheque opción compra" se concederá en el momento en que ejerza la opción de compra sobre la vivienda y su cuantía se ajustará a lo dispuesto en el artículo 9.2, "cheque-acceso a la vivienda", del Decreto 73/2005, de 8 de abril.

2. Se considerará que se ha ejercido el derecho de opción de compra cuando se aporte escritura inscrita de compraventa justificativa de ella, o, en su caso, certificación registral que acredite dicho extremo.

3. En el momento del ejercicio de la opción de compra, para obtener las ayudas financieras a que hace referencia este artículo y el siguiente, el beneficiario deberá justificar que reúne los requisitos establecidos por la normativa entonces vigente.

Artículo 45. Subvención al promotor y obligación de inscribir en el Registro de Viviendas con Protección Pública

1. A efectos de lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto 73/2005, de 8 de abril, del Consell de la Generalitat, y en la Orden de 7 de julio de 2005, que lo desarrolla, los promotores que promuevan viviendas para arrendamiento con opción a compra en los términos previstos en este capítulo, deberán proceder a su inscripción en el Registro Valenciano de Viviendas de Protección Pública y a su posterior declaración de protección pública en las condiciones reguladas por este decreto.

2. Los promotores que promuevan viviendas para arrendamiento con opción a compra en los términos previstos en este capítulo, podrán optar a una subvención cuya cuantía será del 10 por ciento del precio máximo legal inicial a que se refiere el párrafo primero del artículo 43 de este decreto.

3. Para obtener la referida subvención, 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.

CAPÍTULO VI***Declaración de protección pública de las viviendas de acceso concertado de nueva construcción en venta y de arrendamiento de acceso concertado con opción de compra*****Artículo 46. Obligatoriedad y objeto de la declaración de protección pública**

Los promotores de viviendas de acceso concertado reguladas por el Decreto 73/2005, de 8 de abril, del Consell de la Generalitat, de nueva construcción, destinadas a venta o a arrendamiento con opción de compra, deberán solicitar la declaración de protección pública en aras a garantizar el cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecidas respecto a las reservas de viviendas con protección pública y, en su caso, la disponibilidad de financiación para los compradores y/o inquilinos.

Artículo 47. Inscripción en el Registro Valenciano de Vivienda y solicitud de la declaración de protección pública de las viviendas de acceso concertado

1. Los promotores de las viviendas de acceso concertado 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 18 de este decreto.

2. La sol·licitud de declaració de protecció pública s'ha de presentar en el servei territorial competent en matèria d'habitatge, una vegada obtinguda la Llicència municipal d'edificació i la declaració d'obra nova en construcció, i amb les dades registrals dels habitatges. A més de les dades identificatives del promotor, la sol·licitud s'acompanyarà dels documents següents:

a) Declaració d'obra nova, que inclou preceptivament la llicència d'edificació, i el que això comporta respecte a l'obligació de l'ajuntament de vetlar pel compliment del que estableix la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, d'Habitatge de la Comunitat Valenciana, i la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació.

b) Un exemplar del projecte bàsic amb la finalitat d'identificar els habitatges.

3. Una vegada concedida la declaració de protecció pública, els serveis territorials competents en matèria d'habitatge traslladaran esta al promotor i a l'Ajuntament, als efectes de vetlar pel que disposa la Llei 8/2004, d'habitatge de la Comunitat Valenciana i als efectes urbanístics quant a reserva d'habitatge protegit que corresponguen.

4. Finalitzades les obres, i quan l'ajuntament concedisca la llicència d'ocupació, traslladarà esta als serveis territorials competents en matèria d'habitatge, a fi que estos verifiquen que els habitatges estan efectivament en condició de ser formalitzada la seua venda d'acord amb la reserva efectuada i procedir al seu control respecte als expedients de visats i ajudes.

Article 48. Concessió de la declaració de protecció pública dels habitatges d'accés concertat

1. Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge informaran les sol·licituds de declaració de protecció pública, tant dels habitatges d'accés concertat destinats a venda com els d'arrendament amb opció de compra.

L'informe tindrà en compte la identificació dels habitatges, el seu règim, venda o lloguer amb opció de compra, superfícies i preus, d'acord amb el que disposa l'article 6 del Decret 73/2005, de 8 d'abril, del Consell de la Generalitat.

Si la documentació aportada fóra incompleta o patira d'algun defecte administratiu, es requerirà el promotor per a la seua rectificació, concedint-li un termini que en cap cas podrà excedir de quinze dies, sota l'advertència que si així no ho fera, se li tindrà per desistit de la seua petició, prèvia resolució notificada en forma legal.

De la mateixa manera es procedirà, sense necessitat de nou requeriment, en el cas que la rectificació efectuada pel promotor no corregira alguns dels defectes l'esmena dels quals els haguera sigut requerida.

2. El servei territorial competent en matèria d'habitatge atorgarà, si procedix, la declaració de protecció pública, tenint en compte la documentació aportada pel promotor.

La declaració de protecció pública es referirà a les dades següents:

a) La modalitat d'habitatge d'accés concertat: venda o arrendament amb opció a compra.

b) Termini d'execució de les obres.

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

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

e) Trasters i preus màxims.

f) Condicions generals respecte a les condicions de finançament d'acord amb la normativa per als habitatges d'accés concertat.

g) Les dades registrals dels habitatges objecte de la declaració.

3. La denegació de la declaració de protecció pública dels habitatges d'accés concertat serà motivada i susceptible de recurs d'alçada davant del director general competent en matèria d'habitatge, en els termes establits per la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

2. La sol·licitud de declaració de protecció 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 sol·licitud se acompañará de los siguientes documentos:

a) Declaración de Obra Nueva, que incluye preceptivament la licencia de edificación, y lo que ello conlleva respecto a la obligación del Ayuntamiento de velar por el cumplimiento de lo establecido en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, y la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

b) Un ejemplar del proyecto básico con la finalidad de identificar las viviendas.

3. Una vez concedida la declaración de protecció pública, los servicios territoriales competentes en materia de vivienda darán traslado de ella al promotor y al Ayuntamiento, a los efectos de velar por lo dispuesto en la Ley 8/2004, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana y a los efectos urbanísticos en cuanto a reserva de vivienda protegida que correspondan.

4. Finalizadas las obras, y cuando el Ayuntamiento conceda la licencia de ocupación, dará traslado de ella 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 48. Concesión de la declaración de protecció pública de las viviendas de acceso concertado

1. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda informarán las solicitudes de declaración de protecció pública, tanto de las viviendas de acceso concertado 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 el artículo 6 del Decreto 73/2005, de 8 de abril, del Consell de la Generalitat.

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 hiciera, 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 rectificació 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 protecció pública, teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor.

La declaración de protecció pública se referirá a los siguientes datos:

a) La modalidad de vivienda de acceso concertado: venta o arrendamiento con opción a compra.

b) Plazo de ejecución de las obras.

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

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

e) Trasteros y precios máximos.

f) Condiciones generales respecto a las condiciones de financiación de acuerdo con la normativa para las viviendas de acceso concertado.

g) Los datos registrales de las viviendas objeto de la declaración.

3. La denegación de la declaración de protecció pública de las viviendas de acceso concertado 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, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Article 49. Efectes de la concessió de la declaració de protecció pública dels habitatges d'accés concertat

La concessió de la declaració de protecció pública determina:

1. El compliment, que queda condicionat al moment de la finalització, si és el cas, de la reserva d'habitatges de protecció pública a l'efecte urbanístic. En cas d'incompliment d'este extrem es procedirà a l'aplicació de les sancions que corresponguen conforme a la legislació en matèria urbanística i d'habitatge.

2. La possibilitat, per als compradors, d'accedir als habitatges d'acord amb els terminis determinats per a la promoció, així com a les condicions de finançament de l'habitatge d'accés concertat, i dins dels límits de la disponibilitat financera i pressupostària.

L'accés al finançament concertat dels adquirents es regirà pel que disposa el Decret 73/2005, de 8 d'abril, modificat per la disposició addicional catorzena d'este decret.

3. El sotmetiment a totes i cada una de les condicions i requisits establits a este efecte per la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, d'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

4. El termini per a resoldre la sol·licitud de declaració de protecció pública serà de dos mesos i el sentit del silenci serà positiu.

CAPÍTOL VII

Mesures per al foment del lloguer

Article 50. Actuacions protegides en matèria d'arrendament

D'acord amb el que disposa l'article 2 d'este decret, són actuacions protegides en matèria d'arrendament les següents:

a) La promoció d'habitatges protegits de nova construcció per a arrendar, incloent els habitatges així qualificats, provinents de la rehabilitació d'edificis complets, els destinades preferentment a jòvens; i el cofinançament de la promoció per a l'arrendament d'habitatges protegits de promoció pública.

b) La recuperació del parc residencial existent per a la seua incorporació al mercat immobiliari, per mitjà del suport als qui posen en lloguer habitatges usats i lliures, propis, prèvia rehabilitació d'este si és el cas o als que els adquiren per a tal finalitat.

c) El suport econòmic als inquilins dels habitatges arrendats sense opció a compra.

SECCIÓ 1a

Habitatges protegits de nova construcció amb destinació a arrendament

Article 51. Modalitats

S'entén per habitatges protegits de nova construcció destinats a arrendament els que, destinats a domicili habitual i permanent dels seus destinataris, tinguen una superfície útil màxima de 90 metres quadrats, complisquen els requisits establits en la Llei 8/2004, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana i la resta de disposicions que se'ls s'apliquen i siguen qualificats com a tals per la Generalitat a través de la direcció general competent en matèria d'habitatge i els seus servicis territorials, i els seus destinataris tinguen uns ingressos familiars que no excedisquen de 6,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. S'assimilaran a estos els habitatges així qualificats, provinents de la rehabilitació d'edificis complets per a destinar-los a arrendament.

En funció del tipus de finançament a què s'acullen i del termini durant el qual es destinen a arrendament, les actuacions protegides de nova construcció destinada a arrendament poden ser:

1. En funció del tipus de finançament:

a) Habitatges protegits per a arrendar de renda bàsica, el preu màxim legal de referència dels quals per metre quadrat de superfície útil no excedisca de l'establert en l'article 14 per a habitatges protegits de preu general.

b) Habitatges protegits per a arrendar de renda concertada, el preu màxim legal de referència dels quals per metre quadrat de superfície útil no excedisca de l'establert en l'article 14 per a habitatges protegits de preu concertat.

Artículo 49. Efectos de la concesión de la declaración de protección pública de las viviendas de acceso concertado

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 condiciones de financiación de la vivienda de acceso concertado, y dentro de los límites de la disponibilidad financiera y presupuestaria.

El acceso a la financiación concertada de los adquirentes se regirá por lo dispuesto en el Decreto 73/2005, de 8 de abril, modificado por la disposición adicional decimocuarta de este decreto.

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 Comunidad Valenciana.

4. El plazo para resolver la solicitud de declaración de protección pública será de dos meses y el sentido del silencio será positivo.

CAPÍTULO VII

Medidas para el fomento del alquiler

Artículo 50. Actuaciones protegidas en materia de arrendamiento

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 de este decreto, son actuaciones protegidas en materia de arrendamiento las siguientes:

a) La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar, incluyendo las viviendas así calificadas, provenientes de la rehabilitación de edificios completos, las destinadas preferentemente a jóvenes; y la cofinanciación de la promoción para arrendamiento de viviendas protegidas de promoción pública.

b) La recuperación del parque residencial existente para su incorporación al mercado inmobiliario, mediante el apoyo a quienes pongan en alquiler viviendas usadas y libres, propias, previa rehabilitación de esta en su caso o a quienes las adquieran para tal finalidad.

c) El apoyo económico a los inquilinos de las viviendas arrendadas sin opción a compra.

SECCION 1ª

Viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento

Artículo 51. Modalidades

Se entiende por viviendas protegidas de nueva construcción destinadas a arrendamiento las que, destinadas a domicilio habitual y permanente de sus destinatarios, tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, cumplan los requisitos establecidos en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, y demás disposiciones que les son de aplicación y sean calificadas como tales por la Generalitat a través de la Dirección General competente en materia de vivienda y sus servicios territoriales, y sus destinatarios tengan unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Se asimilarán a éstas las viviendas así calificadas, provenientes de la rehabilitación de edificios completos para destinarlas a arrendamiento.

En función del tipo de financiación a que se acojan y del plazo durante el que se destinen a arrendamiento, las actuaciones protegidas de nueva construcción destinada a arrendamiento pueden ser:

1. En función del tipo de financiación:

a) Viviendas protegidas para arrendar de renta básica, cuyo precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil no exceda del establecido en el artículo 14 para viviendas protegidas de precio general.

b) Viviendas protegidas para arrendar de renta concertada, cuyo precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil no exceda del establecido en el artículo 14 para viviendas protegidas de precio concertado.

Si l'habitatge té garatge, traster o ambdós, s'aplicarà, a l'efecte dels seus preus màxims legals de referència, així com per a la determinació del preu màxim legal total, el que estableix l'article 28 d'este decret.

2. En funció del termini durant el qual es destina a arrendament.

Els habitatges protegits de nova construcció per a la seua cessió en arrendament han d'estar vinculats a este règim d'ús durant un període mínim de deu o vint-i-cinc anys.

Article 52. Renda màxima

1. Les rendes màximes anuals dels habitatges promoguts amb destinació a arrendament seran un percentatge del preu màxim legal total de referència calculat segons la duració del període d'amortització del préstec, de la manera següent:

a) La renda anual màxima inicial en els habitatges per a llogar a 10 anys serà, el 5,5 per cent del preu màxim legal determinat segons l'article 51 d'este decret.

b) La renda anual màxima inicial en els habitatges per a llogar a 25 anys serà el 3,5 per cent del preu màxim legal determinat segons l'article 51 d'este decret.

La renda resultant ha de figurar en el contracte d'arrendament, que serà visat per la conselleria competent en matèria d'habitatge sense que pugua superar, per metre quadrat de superfície útil, el preu màxim determinat d'acord amb el present decret, vigent en el moment de formalitzar el contracte d'arrendament en vigor en cada moment, segons siga la modalitat d'habitatge protegit en arrendament.

Si l'habitatge té garatge o traster s'aplicarà el criteri de preus determinat per estos en l'article 28 del present decret.

2. La renda inicial aplicada, o que ha pogut aplicar-se, en cada un dels contractes subscrits, pot actualitzar-se anualment segons les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índexs de preus al consum.

3. L'arrendador pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que corresponga, el cost real dels servicis de què gaudisca l'inquilí i se satisfacen per l'arrendador, així com les altres repercussions autoritzades per la legislació aplicable.

Article 53. Regles generals sobre ajudes financeres

A més de les ajudes en forma de sòl ja urbanitzat, o destinades a este propòsit, que s'establixen de conformitat amb el que disposa el capítol II d'este decret, els promotors d'habitatges protegits de nova construcció per a l'arrendament podran obtindre préstecs convinguts, subsidiació per a estos i subvencions.

Article 54. Préstecs convinguts a promotors

Els préstecs convinguts, a més de les característiques generals que s'apliquen als préstecs a promotors d'habitatges per a venda s'ajustaran al que estableix l'article 37 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol.

Article 55. Subsidiació de préstecs convinguts

La subsidiació per als préstecs convinguts obtinguts per promotors d'actuacions destinades a arrendament respondrà, segons es tracte d'habitatges de renda bàsica o de renda concertada, als barems que per a cada un d'estos tipus d'actuació estableix l'article 38 del Reial decret 801/2005, d'1 de juliol i que són els següents:

Habitatges de renda bàsica

Duració període amortització en anys

Subsidiació (€/any/ 10.000 €préstec)

Duració subsidiació en anys

295

1º a 5º

10

177

6º a 10º

25

263

5 primers

205

6º al 20º

Si la vivienda tuviera garaje, trastero o ambos, se aplicará, a efectos de sus precios máximos legales de referencia, así como para la determinación del precio máximo legal total, lo establecido en el artículo 28 de esta Decreto.

2. En función del plazo durante el que se destina a arrendamiento.

Las viviendas protegidas de nueva construcción para su cesión en arrendamiento deberán estar vinculadas a dicho régimen de uso durante un periodo mínimo de diez o veinticinco años.

Artículo 52. Renta máxima

1. Las rentas máximas anuales de las viviendas promovidas con destino a arrendamiento serán un porcentaje del precio máximo legal total de referencia calculado según la duración del período de amortización del préstamo, del modo siguiente:

a) La renta anual máxima inicial en las viviendas para alquilar a 10 años será, el 5,5 por ciento del precio máximo legal determinado según el artículo 51 de esta Decreto.

b) La renta anual máxima inicial en las viviendas para alquilar a 25 años será el 3,5 por ciento del precio máximo legal determinado según el artículo 51 de este decreto.

La renta resultante deberá figurar en el contrato de arrendamiento, que será visado por la Conselleria competente en materia de vivienda sin que pueda superar, por metro cuadrado de superficie útil, el precio máximo determinado de acuerdo con el presente Decreto, vigente en el momento de formalizar el contrato de arrendamiento en vigor en cada momento, según sea la modalidad de vivienda protegida en arrendamiento.

Si la vivienda tuviera garaje o trastero será de aplicación el criterio de precios determinado para los mismos en el artículo 28 del presente Decreto.

2. La renta inicial aplicada, o que hubiera podido aplicarse, en cada uno de los contratos suscritos, podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

3. 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 53. Reglas generales sobre ayudas financieras

Además de las ayudas en forma de suelo ya urbanizado, o destinadas a este propósito, que se establecen de conformidad con lo dispuesto en el capítulo II de este decreto, los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento podrán obtener préstamos convenidos, subsidiación para los mismos y subvenciones.

Artículo 54. Préstamos convenidos a promotores

Los préstamos convenidos, además de las características generales que son de aplicación a los préstamos a promotores de viviendas para venta se ajustarán a lo establecido en el artículo 37 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 55. Subsidiación de préstamos convenidos

La subsidiación para los préstamos convenidos obtenidos por promotores de actuaciones destinadas a arrendamiento responderá, según se trate de viviendas de renta básica o de renta concertada, a los baremos que para cada uno de dichos tipos de actuación establece el artículo 38 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y que son los siguientes:

Habitatges de renda concertada

<i>Duració període amortització en anys</i>		10		25
Subsidiació (€/any/ 10.000 €préstec)	70	35	100	70
Duració subsidiació en anys	1º a 5º	6º a 10º	5 primers	6º al 20º

Viviendas de renta básica

<i>Duración período amortización en años</i>		10		25
Subsidiación (€/año/ 10.000 €préstamo)	295	177	263	205
Duración subsidiación en años	1º a 5º	6º a 10º	5 primeros	6º al 20º

Viviendas de renta concertada

<i>Duración período amortización en años</i>		10		25
Subsidiación (€/año/ 10.000 €préstamo)	70	35	100	70
Duración subsidiación en años	1º a 5º	6º a 10º	5 primeros	6º al 20º

Durant el període de carència, la subsidiació aplicable serà la mateixa que la corresponent als 5 primers anys del període d'amortització.

Article 56. Ayudes financieras

1. D'acord amb el que disposa l'article 39 del Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, el Ministeri d'Habitatge subvencionarà als promotors d'habitatges qualificats o declarats protegits per a arrendar, de renda bàsica, la superfície útil dels quals no excedisca de 70 metres quadrats.

Les quanties de les subvencions seran les següents:

<i>Període d'amortització</i>	<i>Quantia subvenció calculada en euros</i>
10 anys	8.000
25 anys	11.000

Les quanties de les subvencions s'incrementaran, quan l'habitatge està situada en un àmbit territorial declarat de preu màxim superior, en las següents quanties, segons el grup:

<i>Període d'amortització</i>	<i>Quantia subvenció adicional calculada en euros</i>		
	ATPMS A	ATPMS B	ATPMS C
10 años	3.000	2.000	1.000
25 años	4.000	2.700	1.300

2. A proposta de la Generalitat, per mitjà d'informe motivat del director general competent en matèria d'habitatge, el Ministeri d'Habitatge podrà autoritzar que s'anticipi al promotor la percepció de fins al 50 per cent de la subvenció, després del certificat de la iniciació de les obres i la justificació de les circumstàncies que motiven la bestreta.

A proposta, així mateix, de la Generalitat, esta bestreta podrà aconseguir la totalitat de la mencionada subvenció, quan el promotor es compromet a reduir la renda que s'ha de percebre, durant els primers cinc anys, de manera que la dita renda se situe en 1 punt percentual menys que les establides en l'article 52 d'este decret.

Les quantitats la bestreta de les quals autoritze el Ministeri d'Habitatge conforme a las disponibilidades presupostàries, han de ser garantides per mitjà d'aval o altres mitjans de garantia acceptats per l'ordenament jurídic que asseguren la seua devolució en cas d'incompliment dels requisits exigits per a l'obtenció de la subvenció, o de falta de la qualificació definitiva o, si és el cas, de la declaració de terminació de les obres.

3. En els altres casos, la concessió d'ajudes al promotor es practicarà una vegada obtinguda la qualificació definitiva, fraccionant-se segons el nombre d'habitatges efectivament arrendats, ha d'acreditar-se estar al corrent de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social.

Durante el período de carencia, la subsidiación aplicable será la misma que la correspondiente a los 5 primeros años del período de amortización.

Artículo 56. Ayudas financieras

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, el Ministerio de Vivienda subvencionará a los promotores de viviendas calificadas o declaradas protegidas para arrendar, de renta básica, cuya superficie útil no exceda de 70 metros cuadrados.

Las cuantías de las subvenciones serán las siguientes:

<i>Periodo de amortización</i>	<i>Cuantía subvención calculada en euros</i>
10 años	8.000
25 años	11.000

Las cuantías de las subvenciones se incrementarán, cuando la vivienda estuviera situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, en las siguientes cuantías, según el grupo:

<i>Periodo de amortización</i>	<i>Cuantía subvención adicional calculada en euros</i>		
	ATPMS A	ATPMS B	ATPMS C
10 años	3.000	2.000	1.000
25 años	4.000	2.700	1.300

2. A propuesta de la Generalitat, mediante informe motivado del director general competente en materia de vivienda, el Ministerio de Vivienda podrá autorizar que se anticipe al promotor la percepción de hasta el 50 por ciento de la subvención, previa certificación de la iniciación de las obras y justificación de las circunstancias que motivan el anticipo.

A propuesta, asimismo, de la Generalitat, dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la mencionada subvención, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros cinco años, de modo que dicha renta se situe en 1 punto porcentual menos que las establecidas en el artículo 52 de este decreto.

Las cantidades cuyo anticipo autorice el Ministerio de Vivienda conforme a las disponibilidades presupuestarias, deberán ser garantizadas mediante aval u otros medios de garantía aceptados por el ordenamiento jurídico que aseguren su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención, o de falta de la calificación definitiva o, en su caso, de la declaración de terminación de las obras.

3. En los demás casos, la concesión de 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.

4. El servei territorial competent en matèria d'habitatge resoldrà als efectes de declarar el compliment dels requisits exigits per la normativa vigent, condicionant-se la concessió i el pagament de la subvenció a què existisca crèdit pressupostari.

5. La Generalitat, a càrrec dels seus pressupostos, concedirà subvencions en els supòsits que contempla el capítol VIII d'este decret: programes d'accés a l'habitatge de col·lectius específics.

Article 57. Seguiment de l'activitat de la promoció

Amb independència del finançament convingut que es reconega al promotor atesa l'actuació realitzada, transcorreguts dotze mesos des de la data de la qualificació definitiva sense que s'haja sol·licitat el visat de contractes, es procedirà al reintegrament d'ofici de les ajudes concedides en la promoció d'habitatges de nova construcció amb destinació a arrendament, de conformitat amb el procediment normativament establert.

En qualsevol cas i amb independència del necessari reintegrament, s'interromprà la subsidiació per a procedir, si és el cas, a l'inici d'un expedient sancionador, de conformitat amb el que ha disposat la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

Article 58. Condicions de cessió i alienació

1. Els habitatges protegits de nova construcció per a la seua cessió en arrendament, i els provinents de rehabilitació d'un edifici complet a què s'acullen les mesures previstes en este decret, han d'estar vinculades a este règim d'ús durant un període mínim de deu o de vint-i-cinc anys, segons la qualificació atorgada.

Este termini de vinculació, que ha de figurar en la qualificació provisional d'actuació protegida, es comptarà a partir de la data de la qualificació definitiva. Així mateix, es recollirà en l'escriptura de declaració d'obra nova i constarà inscrit en el Registre de la Propietat.

2. Els habitatges protegits a 10 anys, una vegada transcorregut este termini, continuaran sent protegits, d'acord amb el que preveu l'article 16 del present decret, excepte els de renda concertada. L'arrendador podrà mantindre en règim de lloguer o oferir-los en venda, en les condicions dels habitatges usats a les quals es referix l'article 37 d'este decret.

3. Els habitatges protegits a 25 anys, una vegada transcorregut este termini continuaran sent protegits, d'acord amb el que preveu l'article 16 del present decret. L'arrendador podrà vendre fins a un cinquanta per cent dels habitatges, una vegada transcorreguts deu anys des de la qualificació definitiva, al preu màxim legal de referència a què es referix l'article 39 d'este decret, a compradors que complisquen les condicions per a poder accedir als habitatges usats definits en este decret. A estos efectes, es requerirà autorització a la conselleria competent en matèria d'habitatge, així com el compliment dels procediments establerts per a això.

4. A l'efecte del que preveuen els apartats 2 i 3 tindran preferència per a adquirir els habitatges els inquilins que hagen romàs almenys cinc anys en règim d'arrendament en estos habitatges. A estos efectes, el promotor comunicarà fefaentment la seua intenció de vendre'l a l'inquilí.

5. Els titulars dels habitatges protegits per a lloguer podran alienar-los a nous titulars, sempre que es tracte de societats que incloquen en el seu objecte social l'arrendament d'habitatges, incloent societats o fons d'inversió immobiliària. L'alienació serà per promocions completes, segons siga procedent d'acord amb la normativa aplicable, en qualsevol moment del període de vinculació a este règim d'ús, sense subjecció als preus legals màxims de referència establerts en l'article 39 d'este decret, amb l'autorització prèvia, de la Generalitat.

Els titulars promotors podran:

a) Retindre la gestió de les promocions alienades, amb l'obligació, en tot cas, per part dels compradors, d'atindre's a les condicions, compromisos, terminis i rendes màximes establerts en este decret, subrogant-se en els seus drets i obligacions i podent subrogar-se, totalment o parcialment, en el finançament qualificat que hagen obtingut els promotors.

4. 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 y abono de la subvención a que exista crédito presupuestario.

5. La Generalitat, con cargo a sus Presupuestos, concederá subvenciones en los supuestos que contempla el capítulo VIII de este decreto: programas de acceso a la vivienda de colectivos específicos.

Artículo 57. Seguimiento de la actividad de la promoción

Con independencia de la financiación convenida que se reconozca al promotor atendiendo a la actuación realizada, transcurridos doce meses desde la fecha de la calificación definitiva sin que se haya solicitado el visado de contratos, se procederá al reintegro de oficina de las ayudas concedidas en la promoción de viviendas de nueva construcción con destino a arrendamiento, de conformidad con el procedimiento normativamente establecido.

En cualquier caso y con independencia del necesario reintegro, se interrumpirá la subsidiación para proceder, en su caso, al inicio de un expediente sancionador, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.

Artículo 58. Condiciones de cesión y enajenación

1. Las viviendas protegidas de nueva construcción para su cesión en arrendamiento, y las provenientes de rehabilitación de un edificio completo que se acojan las medidas previstas en este decreto, deberán estar vinculadas a dicho régimen de uso durante un período mínimo de diez o de veinticinco años, según la calificación otorgada.

Dicho plazo de vinculación, que deberá figurar en la calificación provisional de actuación protegida, se contará a partir de la fecha de la calificación definitiva. Asimismo, se recogerá en la escritura de declaración de obra nueva y constará inscrito en el Registro de la Propiedad.

2. Las viviendas protegidas a 10 años, una vez transcurrido este plazo, continuarán siendo protegidas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 del presente Decreto, salvo las de renta concertada. El arrendador podrá mantenerlas en régimen de alquiler u ofrecerlas en venta, en las condiciones de las viviendas usadas a las que se refiere el artículo 37 de este decreto.

3. Las viviendas protegidas a 25 años, una vez transcurrido este plazo continuarán siendo protegidas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 del presente Decreto. El arrendador podrá vender hasta un cincuenta por ciento de las viviendas, una vez transcurridos diez años desde la calificación definitiva, al precio máximo legal de referencia al que se refiere el artículo 39 de este decreto, a compradores que cumplan las condiciones para poder acceder a las viviendas usadas definidas en este decreto. A tales efectos, se requerirá autorización a la Conselleria competente en materia de vivienda, así como el cumplimiento de los procedimientos establecidos para ello.

4. A efectos de lo previsto en los apartados 2 y 3 tendrán preferencia para adquirir las viviendas los inquilinos que hayan permanecido al menos cinco años en régimen de arrendamiento en dichas viviendas. A estos efectos, el promotor comunicará fehacientemente su intención de vender al inquilino.

5. Los titulares de las viviendas protegidas para alquiler podrán enajenarlas a nuevos titulares, siempre que se trate de sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria. La enajenación será por promociones completas, según proceda de acuerdo con la normativa aplicable, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, sin sujeción a los precios legales máximos de referencia establecidos en el artículo 39 de este decreto, previa autorización, de la Generalitat.

Los titulares promotores podrán:

a) Retener la gestión de las promociones enajenadas, con la obligación, en todo caso, por parte de los compradores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en este decreto, subrogándose en sus derechos y obligaciones y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en la financiación cualificada que hubieran obtenido los promotores.

b) Ceder la gestió d'estos a organismes públics, entitats sense ànim de lucre, o a societats que incloguen en el seu objecte social l'arrendament d'habitatges, amb l'obligació, per part dels gestors, d'atindre's a les condicions, compromisos, terminis i rendes màximes establits en este decret.

6. Els habitatges promoguts per a ser destinats a arrendament podran ser edificats sobre sòls en règim de cessió del dret de superfície, sota qualsevol modalitat d'este, sempre que això no impedisca el compliment dels requisits i les obligacions de l'arrendador.

Article 59. Condicions de l'inquilí

1. Només podran accedir als habitatges protegits de nova construcció qualificats per a arrendament aquells ciutadans que complisquen les condicions següents:

a) Ingressos familiars que no excedisquen de:

1r. 5,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, quan es tracte d'habitatges protegits per a arrendar, de renda bàsica.

2n. 6,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, quan es tracte d'habitatges protegits per a arrendar, de renda concertada.

3r. Les condicions particulars que es determinen per als programes específics.

b) Destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent.

c) No ser titulars del ple domini o d'un dret real d'ús i gaudi sobre un altre habitatge subjecte a règim de protecció pública, excepte en el cas d'ocupació temporal d'este per motiu de real·lotjament sota el control d'organismes públics a què es referix l'article 15.1 d'este decret, i qualsevol altra excepció que s'establisca per als programes d'integració social previstos en la secció 2a del capítol VIII del present decret.

d) No ser titulars d'un habitatge lliure, quan el valor d'este, determinat d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials, excedisca del 40 per cent del preu màxim total de venda de l'habitatge objecte de l'actuació protegida. Este valor s'eleva al 60 per cent en els supòsits establits en l'article 30. c) d'este decret.

2. Podran assimilar-se a la condició d'inquilins protegits aquelles entitats o associacions sense ànim de lucre, entre els fins de les quals estiga el de donar suport a persones amb discapacitats físiques o psíquiques o persones majors, per mitjà de tutela i assistència i que requerisquen de l'habitatge com a mitjà d'inserció social, amb independència que s'assimilen o no a les condicions establides en este decret per a col·lectius específics.

Article 60. Rehabilitació d'edificis complets destinats a arrendament

El promotor de la rehabilitació d'un edifici complet podrà sol·licitar per a l'habitatge o habitatges que resultaran després de la rehabilitació la seua qualificació com a habitatges protegits de nova construcció amb destinació a arrendament sempre que estos habitatges complisquen la normativa que els siga aplicable, així com les condicions establides en este decret i puguem optar al sistema d'ajudes financeres tant el promotor com l'inquilí.

SECCIÓ 2a Cofinançament

Article 61. Cofinançament dels costos de promoció

1. Es podran qualificar de promoció pública els habitatges existents adquirits pels ens locals, els seus organismes autònoms o patronats, empreses de capital íntegrament públic, com també per les organitzacions sense ànim de lucre, per a destinar-los en arrendament o qualsevol altra forma de cessió a unitats familiars o de convivència els ingressos dels quals anuals corregits no excedisquen d'1,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, sempre que es complisquen les condicions següents:

a) La superfície màxima protegida de l'habitatge no podrà excedir de 90 metres quadrats útils, amb l'excepció prevista en este decret

b) Ceder la gestió de las mismas a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro, o a sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, con la obligación, por parte de los gestores, de atenderse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en este decreto.

6. Las viviendas promovidas para ser destinadas 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.

Artículo 59. Condiciones del inquilino

1. Sólo podrán acceder a las viviendas protegidas de nueva construcción calificadas para arrendamiento aquellos ciudadanos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Ingresos familiares que no excedan de:

1º. 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, cuando se trate de viviendas protegidas para arrendar, de renta básica.

2º. 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, cuando se trate de viviendas protegidas para arrendar, de renta concertada.

3º. Las condiciones particulares que se determinen para los programas específicos.

b) Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.

c) No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, salvo en el caso de ocupación temporal de esta por motivo de realojamiento bajo control de organismos públicos a que se refiere el artículo 15.1 de este decreto, y cualquier otra excepción que se establezca para los programas de integración social previstos en la sección 2ª del capítulo VIII del presente Decreto.

d) No ser titulares de una vivienda libre, cuando el valor de esta, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por ciento del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. Este valor se elevará al 60 por ciento en los supuestos establecidos en el artículo 30.c) de este decreto.

2. Podrán asimilarse a la condición de inquilinos protegidos aquellas entidades o asociaciones sin ánimo de lucro, entre cuyos fines esté el de dar apoyo a personas con discapacidades físicas o psíquicas o personas mayores, mediante tutela y asistencia y que requieran de la vivienda como medio de inserción social, con independencia que se asimilen o no a las condiciones establecidas en este decreto para colectivos específicos.

Artículo 60. Rehabilitación de edificios completos destinados a arrendamiento

El promotor de la rehabilitación de un edificio completo podrá solicitar para la vivienda o viviendas que vayan a resultar tras la rehabilitación su calificación como viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento siempre que dichas viviendas cumplan la normativa que les sea aplicable, así como las condiciones establecidas en este decreto pudiendo optar al sistema de ayudas financieras tanto el promotor como el inquilino.

SECCION 2ª Cofinanciación

Artículo 61. Cofinanciación de los costes de promoción

1. 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 en arrendamiento o cualquier otra forma de cesión a unidades familiares o de convivencia cuyos ingresos anuales corregidos no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La superficie máxima protegida de la vivienda no podrá exceder de 90 metros cuadrados útiles, con la salvedad prevista en este

per a famílies nombroses. No obstant, a l'efecte tant de preu com de finançament convingut, només seran computables 70 metres quadrats útils, que, en el cas de famílies nombroses podrà incrementar-se fins a 90.

b) El preu d'adquisició de l'habitatge no podrà ser superior a l'assenyalat en el present decret com a preu màxim de venda en els habitatges usats, en la zona en què s'ubique l'habitatge.

c) La renda anual de l'arrendament no podrà excedir el 3 per cent del preu d'adquisició de l'habitatge

d) L'habitatge ha de quedar vinculat al règim d'ús d'arrendament o cessió durant un període mínim de deu anys, extrem que es farà constar expressament en el Registre de la Propietat per mitjà de nota marginal, així com el dret de tanteig i retracte a favor de la Generalitat.

2. La Generalitat reconeixerà per a estes actuacions l'accés al finançament qualificat, que serà del 30 per cent del cost de la promoció a càrrec dels pressupostos del Ministeri d'Habitatge i del 30 per cent a càrrec de la Generalitat, que, a estos efectes, no podrà computar-se per més d'1,10 vegades el preu bàsic a nivell nacional vigent en el moment d'iniciar-se la promoció. A càrrec dels fons de la Generalitat quan l'habitatge s'ubique en un àmbit territorial de preu màxim superior s'incrementarà pel coeficient corrector que li corresponga.

3. Correspon al director general competent en matèria d'habitatge el reconeixement de les ajudes a les actuacions previstes en el present article, així com l'establiment dels criteris de control i seguiment d'este tipus d'actuacions

El pagament de l'aportació financera estatal podrà fraccionar-se en anualitats, amb un nombre màxim de tres, i una entrega inicial de fins al 30 per cent, a l'inici de l'obra, segons acorden les administracions actuants.

Article 62. Habitatges de promoció pública en arrendament

Podran acollir-se al sistema de cofinançament establert en l'article anterior d'este decret els habitatges de promoció pública, segons el que estableix el Reial Decret 3148/1978, de 10 de novembre, pel qual es desenrotlla el Reial Decret Llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre Política d'Habitatge, i destinats exclusivament a famílies o persones individuals els ingressos familiars de les quals no excedisquen d'1,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples quan es destinen a arrendament, per un termini no inferior a deu anys.

SECCIÓ 3a

Recuperació del parc residencial existent per a la seua incorporació al mercat immobiliari

Article 63. Actuacions protegides

Es consideren actuacions protegides a l'efecte de les ajudes previstes en este decret:

a) Adquisició d'habitatge usat per a arrendar, d'acord amb el que disposa l'article 64 d'este decret.

b) Posada en arrendament d'habitatges lliures prèvia rehabilitació d'estos, si és el cas, en les condicions que es determinen.

Article 64. Adquisició d'habitatges usats per a arrendar

1. Les entitats sense ànim de lucre, els organismes públics i les societats que incloguen en el seu objecte social l'arrendament d'habitatges, segons estableix l'article 2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, i d'acord amb els requisits i les condicions establides en esta llei, podran adquirir, amb ajudes financeres, habitatges usats als quals es referix l'article 38 d'este decret, excepte els subjectes a règims de protecció pública, per a arrendar-lo, sempre que:

a) Els ingressos familiars dels inquilins no excedisquen de 5,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples i complisquen els requisits que estableix l'article 60 d'este decret.

b) El preu màxim d'adquisició serà el corresponent als habitatges usats, d'acord amb el que estableix este decret.

c) Els habitatges estaran vinculats al règim d'arrendament durant un període mínim de deu o de vint-i-cinc anys, atenint-se a les rendes

decreto para familias numerosas. No obstante, a los efectos tanto de precio como de financiación convenida, sólo serán computables 70 metros cuadrados útiles, que, en el caso de familias numerosas podrá incrementarse hasta 90.

b) El precio de adquisición de la vivienda no podrá ser superior al señalado en el presente Decreto como precio máximo de venta en las viviendas usadas, en la zona en que se ubique la vivienda.

c) La renta anual del arrendamiento no podrá exceder del 3 por ciento del precio de adquisición de la vivienda.

d) La vivienda deberá quedar 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.

2. La Generalitat reconocerá para estas actuaciones el acceso a la financiación cualificada, que será del 30 por ciento del coste de la promoción con cargo a los Presupuestos del Ministerio de Vivienda y del 30 por ciento con cargo a la Generalitat, que, a estos efectos, no podrá computarse por más de 1,10 veces el precio básico a nivel nacional vigente en el momento de iniciarse la promoción. Con cargo a los fondos de la Generalitat cuando la vivienda se ubique en un ámbito territorial de precio máximo superior se incrementará por el coeficiente corrector que le corresponda.

3. Corresponde al director general competente en materia de vivienda el reconocimiento de las ayudas a las actuaciones contempladas en el presente artículo, así como el establecimiento de los criterios de control y seguimiento de este tipo de actuaciones

El abono de la aportación financiera estatal podrá fraccionarse en anualidades, con un número máximo de tres, y una entrega inicial de hasta el 30 por ciento, al inicio de la obra, según acuerden las Administraciones actuantes.

Artículo 62. Viviendas de promoción pública en arrendamiento

Podrán acogerse al sistema de cofinanciación establecido en el artículo anterior de este decreto las viviendas de promoción pública, según lo establecido en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, y destinadas exclusivamente a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples cuando se destinen a arrendamiento, por un plazo no inferior a diez años.

SECCION 3ª

Recuperación del parque residencial existente para su incorporación al mercado inmobiliario

Artículo 63. Actuaciones protegidas

Se consideran actuaciones protegidas a efecto de las ayudas previstas en este decreto:

a) Adquisición de vivienda usada para arrendar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 64 de este decreto.

b) Puesta en arrendamiento de viviendas libres previa rehabilitación de esta, en su caso, en las condiciones que se determinan.

Artículo 64. Adquisición de viviendas usadas para arrendar

1. Las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, según establece el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en dicha Ley, podrán adquirir, con ayudas financieras, viviendas usadas a las que se refiere el artículo 38 de este decreto, excepto las sujetas a regímenes de protección pública, para arrendarla, siempre que:

a) Los ingresos familiares de los inquilinos no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y cumplan los requisitos que establece el artículo 60 de este decreto.

b) El precio máximo de adquisición será el correspondiente a las viviendas usadas, de acuerdo con lo establecido en este decreto.

c) Las viviendas estarán vinculadas al régimen de arrendamiento durante un período mínimo de diez o de veinticinco años, ateniéndose

màximes, condicions i possibilitats aplicables als habitatges protegits per a arrendar, de renda bàsica.

d) Per a segones i posteriors transmissions, en els preus màxims de venda s'aplicaran els mateixos criteris que corresponen als habitatges protegits per a arrendar, de renda bàsica, i durant el mateix període.

e) Les limitacions sobre la destinació de l'ús de l'habitatge i sobre els preus màxims de venda i renda han de figurar expressament en les escriptures de compravenda i en l'escriptura de formalització del préstec hipotecari, a l'efecte de la seua inscripció en el Registre de la Propietat, on es faran constar per mitjà de nota marginal.

Article 65. Tipus d'ajudes per a l'adquisició d'habitatges usats per a arrendar

Les entitats, organismes públics i societats a què es referix l'article anterior que adquirisquen habitatges usats per a la seua cessió en arrendament en les condicions indicades, podran obtindre les ajudes que s'establixen a continuació:

a) un préstec convingut la quantia màxima del qual serà del 80 per cent del preu total de l'habitatge, sense període de carencia.

b) la mateixa subsidiació que els habitatges protegits per a arrendar, de renda bàsica, excepte quan l'habitatge s'ubique en un àmbit territorial de preu màxim superior, i en este cas la subsidiació respondrà al barem següent:

SUBSIDIACIÓ GENÈRICA

<i>Duració període amortització en anys</i>	10			25
Subsidiació (€/any/ 10.000 €de préstec)	295	177	263	250
Duració de la subsidiació en anys	1º a 5º	6º a 10º	1º a 5º	6º al 20º

SUBSIDIACIÓ EN ÀMBITS TERRITORIALS DE PREU MÀXIM SUPERIOR

<i>Duració període amortització en anys</i>	10			25
Subsidiació (€/any/ 10.000 €de préstec)	248	149	221	173
Duració de la subsidiació en anys	1º a 5º	6º a 10º	1º a 5º	6º al 20º

SUBSIDIACIÓN GENÉRICA

<i>Duración período amortización en años</i>	10			25
Subsidiación (€/año/ 10.000 €de préstamo)	295	177	263	250
Duración de la subsidiación en años	1º a 5º	6º a 10º	1º a 5º	6º al 20º

SUBSIDIACIÓN EN ÁMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR.

<i>Duración período amortización en años</i>	10			25
Subsidiación (€/año/ 10.000 €de préstamo)	248	149	221	173
Duración de la subsidiación en años	1º a 5º	6º a 10º	1º a 5º	6º al 20º

c) la mateixa subvenció, i sota les mateixes condicions, que els habitatges protegits per a arrendar, de renda bàsica.

Les quanties de les subvencions seran les següents:

<i>Període d'amortització</i>	<i>Quantia subvenció calculada en euros</i>
10 anys	8.000
25 anys	11.000

Les quanties de les subvencions s'incrementaran, quan l'habitatge estiguera situat en un àmbit territorial declarat de preu màxim superior, en les següents quanties, segons el grup:

<i>Període d'amortització</i>	<i>Quantia subvenció adicional calculada en euros</i>		
	ATPMS A	ATPMS B	ATPMS C
10 anys	3.000	2.000	1.000
25 anys	4.000	2.700	1.300

se a las rentas máximas, condiciones y posibilidades aplicables a las viviendas protegidas para arrendar, de renta básica.

d) Para segundas y posteriores transmisiones, en los precios máximos de venta se aplicarán los mismos criterios que corresponden a las viviendas protegidas para arrendar, de renta básica, y durante el mismo período.

e) Las limitaciones sobre el destino del uso de la vivienda y sobre los precios máximos de venta y renta habrán de figurar expresamente en las escrituras de compraventa y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal.

Artículo 65. Tipos de ayudas para la adquisición de viviendas usadas para arrendar

Las entidades, organismos públicos y sociedades a que se refiere el artículo anterior que adquieran viviendas usadas para su cesión en arrendamiento en las condiciones indicadas, podrán obtener las ayudas que se establecen a continuación:

a) un préstamo convenido cuya cuantía máxima será del 80 por ciento del precio total de la vivienda, sin período de carencia.

b) la misma subsidiación que las viviendas protegidas para arrendar, de renta básica, salvo cuando la vivienda se ubique en un ámbito territorial de precio máximo superior, en cuyo caso la subsidiación responderá al siguiente baremo:

SUBSIDIACIÓN GENÉRICA

<i>Duración período amortización en años</i>	10			25
Subsidiación (€/año/ 10.000 €de préstamo)	295	177	263	250
Duración de la subsidiación en años	1º a 5º	6º a 10º	1º a 5º	6º al 20º

SUBSIDIACIÓN EN ÁMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR

<i>Duración período amortización en años</i>	10			25
Subsidiación (€/año/ 10.000 €de préstamo)	248	149	221	173
Duración de la subsidiación en años	1º a 5º	6º a 10º	1º a 5º	6º al 20º

SUBSIDIACIÓN GENÉRICA

<i>Duración período amortización en años</i>	10			25
Subsidiación (€/año/ 10.000 €de préstamo)	295	177	263	250
Duración de la subsidiación en años	1º a 5º	6º a 10º	1º a 5º	6º al 20º

SUBSIDIACIÓN EN ÁMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR.

<i>Duración período amortización en años</i>	10			25
Subsidiación (€/año/ 10.000 €de préstamo)	248	149	221	173
Duración de la subsidiación en años	1º a 5º	6º a 10º	1º a 5º	6º al 20º

c) la misma subvención, y bajo las mismas condiciones, que las viviendas protegidas para arrendar, de renta básica.

Las cuantías de las subvenciones serán las siguientes:

<i>Período de amortización</i>	<i>Cuantía subvenció calculada en euros</i>
10 años	8.000
25 años	11.000

Las cuantías de las subvenciones se incrementarán, cuando la vivienda estuviera situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, en las siguientes cuantías, según el grupo:

<i>Período de amortización</i>	<i>Cuantía subvenció adicional calculada en euros</i>		
	ATPMS A	ATPMS B	ATPMS C
10 años	3.000	2.000	1.000
25 años	4.000	2.700	1.300

Article 66. Ajudes a propietaris d'habitatges lliures per a arrendar-los, prèvia rehabilitació, si és el cas, o cedir-los per qualsevol altre títol a la Generalitat

1. Podran obtindre el reconeixement d'una subvenció per la Generalitat, aquells propietaris d'habitatges lliures desocupats la superfície útil dels quals no excedisca de 120 metres quadrats i els oferisquen, per un període mínim de cinc anys, en arrendament per mitjà de qualsevol de les formes següents:

- a) Arrendament directe.
- b) Cessió per qualsevol altre títol a la Generalitat.
- c) A través d'agències, societats públiques o entitats col·laboradores, que incloguen entre les seues activitats la de l'arrendament d'habitatges, com ara l'Agència de Lloguer Infohabitatge o agent col·laborador de la Xarxa Valenciana d'Infohabitatge Solidari.

2. Les quanties de les subvencions seran:

- a) En el cas que es rehabilite prèviament l'habitatge:

1r. 6.000 euros, quan es destine part de la subvenció concedida a cobrir els gastos d'assegurança contra possibles impagaments i desperfectes excepte els originats pel desgastament de l'ús ordinari de l'habitatge.

2n. 4.000 euros, si renuncia per mitjà de manifestació expressa a formalitzar esta assegurança.

En ambdós supòsits podrà obtindre's una quantia addicional del 7 per cent de la part de pressupost protegit corresponent a obres que tinguen com a objecte l'adequació a l'eficiència energètica, en les condicions a què es referix este decret, amb un límit de 200 euros per habitatge o local que participe en els costos de la rehabilitació.

- b) En el cas que no es rehabilite prèviament l'habitatge:

1r. 3.000 euros, quan es destine part de la subvenció concedida a cobrir els gastos d'assegurança contra possibles impagaments i desperfectes excepte els originats pel desgastament de l'ús ordinari de l'habitatge.

2n. 2.000 euros, si renuncia per mitjà de certificat exprés a formalitzar esta assegurança.

3. La renda màxima anual inicial que ha de percebre el titular de l'habitatge lliure serà del 5,5 per cent del preu màxim legal de referència de l'habitatge que, a efectes de càlcul, es determinarà aplicant el preu màxim legal de referència aplicable als habitatges protegits de nova construcció per a arrendament de renda concertada, a una superfície útil que no podrà excedir 90 metres quadrats. En el cas que existiren garatge i traster no podran excedir les superfícies màximes d'estos de les que corresponen a les establides en este decret per als habitatges protegits de nova construcció, amb independència que les superfícies útils respectives de l'habitatge, garatge i traster, pogueren ser superiors a les indicades.

4. Si l'habitatge que s'ha de rehabilitar és qualificat provisionalment com a protegit, per a arrendament, el titular d'este, promotor de la seua rehabilitació, podrà obtindre les ajudes financeres que correspondria a un promotor d'habitatges protegits per a arrendament, en la modalitat que corresponga, i han de ser destinats els habitatges a este ús i complir totes les condicions respecte a superfícies, rendes màximes i vinculació temporal mínima al règim d'arrendament.

5. El pagament de les ajudes a què es referix este article s'ajustarà al que estableix l'article 70 del present decret.

Article 67. Finançament específic de la rehabilitació d'edificis destinats a lloguer sense qualificació d'habitatge protegit de nova construcció

1. Si el promotor de la rehabilitació d'un edifici complet sol·licita la qualificació a què es referix l'article 66.4 d'este decret podrà optar per alguna de les alternatives següents:

a) Sol·licitar les ajudes financeres establides en este decret per a la promoció d'habitatges en arrendament, amb l'autorització prèvia de la Generalitat, quan la totalitat dels habitatges resultants de la rehabilitació es destinaran a este ús i complisquen totes les condicions

Artículo 66. Ayudas a propietarios de viviendas libre para arrendarlas, previa rehabilitación, en su caso, o cederlas por cualquier otro título a la Generalitat

1. Podrán obtener el reconocimiento de una subvención por la Generalitat, aquellos propietarios de viviendas libres desocupadas cuya superficie útil no exceda de 120 metros cuadrados y las ofrezcan, por un período mínimo de cinco años, en arrendamiento mediante cualquiera de las siguientes formas:

- a) Arrendamiento directo.
- b) Cesión por cualquier otro título a la Generalitat.
- c) A través de agencias, sociedades públicas o entidades colaboradoras, que incluyan entre sus actividades la del arrendamiento de viviendas, tales como la Agencia de Alquiler Infovivienda o agente colaborador de la Red Valenciana de Infovivienda Solidaria.

2. Las cuantías de las subvenciones serán:

- a) En el supuesto de que se proceda a la rehabilitación previa de la vivienda:

1º. 6.000 euros, cuando destine parte de la subvención concedida a cubrir los gastos de aseguramiento contra posibles impagos y desperfectos, salvo los originados por el desgaste del uso ordinario de la vivienda.

2º. 4.000 euros, si renuncia mediante manifestación expresa a formalizar dicho aseguramiento.

En ambos supuestos podrá obtenerse una cuantía adicional del 7 por ciento de la parte de presupuesto protegido correspondiente a obras que tengan por objeto la adecuación a la eficiencia energética, en las condiciones a que se refiere este decreto, con un límite de 200 euros por vivienda o local que participe en los costes de la rehabilitación.

- b) En el supuesto de que no se proceda a la rehabilitación previa de la vivienda:

1º. 3.000 euros, cuando se destine parte de la subvención concedida a cubrir los gastos de aseguramiento contra posible impagos y desperfectos, salvo los originados por el desgaste del uso ordinario de la vivienda.

2º. 2.000 euros, si renuncia mediante certificación expresa a formalizar dicho aseguramiento.

3. La renta máxima anual inicial a percibir por el titular de la vivienda libre será del 5,5 por ciento del precio máximo legal de referencia de la vivienda que, a efectos de cálculo, se determinará aplicando el precio máximo legal de referencia aplicable a las viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento de renta concertada, a una superficie útil que no podrá exceder de 90 metros cuadrados. En el caso de que existieran garaje y trastero no podrán exceder las superficies máximas de los mismos de las que corresponden a las establecidas en este decreto para las viviendas protegidas de nueva construcción, con independencia de que las superficies útiles respectivas de la vivienda, garaje y trastero, pudieran ser superiores a las indicadas.

4. Si la vivienda a rehabilitar fuera calificada provisionalmente como protegida, para arrendamiento, el titular de ésta, promotor de su rehabilitación, podrá obtener la ayudas financieras que correspondría a un promotor de viviendas protegidas para arrendamiento, en la modalidad que corresponda, teniendo que ser destinadas las viviendas a dicho uso y cumplir todas las condiciones respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento.

5. El abono de las ayudas a que se refiere este artículo se ajustará a lo establecido en el artículo 70 del presente Decreto.

Artículo 67. Financiación específica de la rehabilitación de edificios destinados a alquiler sin calificación de vivienda protegida de nueva construcción

1. Si el promotor de la rehabilitación de un edificio completo solicitara la calificación a que se refiere el artículo 66.4 de este decreto podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:

a) Solicitar las ayudas financieras establecida en este decreto para la promoción de viviendas en arrendamiento, previa autorización de la Generalitat, cuando la totalidad de las viviendas resultantes de la rehabilitación vayan a ser destinadas a dicho uso y cumplan todas las

respecte a superfícies, rendes màximes i vinculació temporal mínima al règim d'arrendament.

b) Sol·licitar les ajudes financeres establides amb caràcter general per la normativa vigent per a la rehabilitació d'edificis.

2. Els promotors de les actuacions regulades en este article podran excloure de la sol·licitud de qualificació alguns dels habitatges, sense que el percentatge d'habitatges exclosos pugui superar el 20 per cent de la totalitat, sempre que justifiquen prou els motius per què sol·liciten la dita exclusió.

SECCIÓ 4a Suport econòmic als inquilins

Article 68. Beneficiaris i condicions per a l'obtenció de les ajudes

1. Beneficiaris

Podran obtindre les subvencions al lloguer, a les quals es referix l'article 50 c) d'este decret les persones que hagen formalitzat contracte d'arrendament d'habitatge, en els termes de la vigent Llei d'arrendaments urbans.

Per a la concessió d'este tipus d'ajudes serà necessari que el sol·licitant presente per al seu visat davant de la direcció general competent en matèria d'habitatge, el contracte d'arrendament, d'acord amb el procediment legalment regulat.

2. Condicions

Les condicions per a tindre accés a les ajudes són les següents:

a) Pel que fa a l'habitatge:

1r) La renda anual que han de satisfer els inquilins estarà compresa entre el 2 per cent i el 9 per cent del preu màxim a què es referix l'article 51 d'este decret per als habitatges protegits per a arrendament de renda bàsica.

2n) La superfície màxima computable per als habitatges no serà superior a 90 metres quadrats de superfície útil i per al garatge i traster, les previstes en l'article 28 d'este decret, encara quan les superfícies reals respectives siguen superiors.

3r) L'habitatge ha de presentar les adequades condicions d'habitabilitat, així com que les seues dimensions superficials siguen les necessàries per a albergar els seus ocupants, computant-se a l'efecte un mínim de 10 metres quadrats útils de superfície per persona que habitarà l'habitatge.

b) Pel que fa als inquilins:

1r) Els beneficiaris han de tindre uns ingressos familiars que no excedisquen de 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. Els ingressos familiars anuals es referiran, en este cas, als de tots els ocupants de l'habitatge que consten en el certificat d'empadronament que s'aporte a l'expedient, amb independència que existisca entre estos relació de parentiu.

2n) L'habitatge es destinarà a domicili habitual i permanent de la unitat arrendatària.

3r) Els ocupants no han de ser titulars de cap altre immoble en la mateixa localitat, amb independència del règim d'ús d'este.

4t) Es prioritzaran els supòsits en què concórrega alguna de les següents circumstàncies dels ocupants de l'habitatge.

- a) Famílies monoparentals.
- b) Ser víctima de la violència de gènere o del terrorisme.
- c) Famílies nombroses.
- d) Persones amb discapacitat reconeguda oficialment.
- e) Pertànyer a un col·lectiu en situació o risc d'exclusió social.

f) Qualsevol altra que per la seua especial circumstància, requereixca d'una atenció especial, com ara ser major de 65 anys o tindre majors a càrrec seu.

3. Queden exclosos els beneficiaris de programes de promoció pública que gaudisquen ja de bonificacions en el lloguer de l'habitatge per un import igual o superior al 50 per cent d'este.

Article 69. Quantia i duració de les subvencions a inquilins

La quantia màxima anual de la subvenció no excedirà, amb caràcter general, del 40 per cent de la renda anual que s'ha satisfer, ni d'un màxim absolut de 2.880 euros, i podrà ser feta efectiva a l'inquilí, o

condiciones respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento.

b) Solicitar las ayudas financieras establecidas con carácter general por la normativa vigente para la rehabilitación de edificios.

2. Los promotores de las actuaciones reguladas en este artículo podrán excluir de la solicitud de calificación algunas de las viviendas, sin que el porcentaje de viviendas excluidas pueda superar el 20 por ciento de la totalidad, siempre que justifiquen suficientemente los motivos por los que solicitan dicha exclusión.

SECCION 4ª Apoyo económico a los inquilinos

Artículo 68. Beneficiarios y condiciones para la obtención de las ayudas

1. Beneficiarios

Podrán obtener las subvenciones al alquiler, a las que se refiere el artículo 50.c) de este decreto las personas que hayan formalizado contrato de arrendamiento de vivienda, en los términos de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Para la concesión de este tipo de ayudas será necesario que el solicitante presente para su visado ante la Dirección General competente en materia de vivienda, el contrato de arrendamiento, de acuerdo con el procedimiento legalmente regulado.

2. Condiciones

Las condiciones para tener acceso a las ayudas son las siguientes:

a) Por lo que respecta a la vivienda:

1º) La renta anual a satisfacer por los inquilinos estará comprendida entre el 2 por ciento y el 9 por ciento del precio máximo a que se refiere el artículo 51 de este decreto para las viviendas protegidas para arrendamiento de renta básica.

2º) La superficie máxima computable para las viviendas no será superior a 90 metros cuadrados de superficie útil y para el garaje y trastero, las previstas en el artículo 28 de este decreto, aún cuando las superficies reales respectivas sean superiores.

3º) La vivienda deberá presentar las adecuadas condiciones de habitabilidad, así como que sus dimensiones superficiales sean las necesarias para albergar a sus ocupantes, computándose a estos efectos un mínimo de 10 metros cuadrados útiles de superficie por persona que vaya a habitar la vivienda.

b) Por lo que respecta a los inquilinos:

1º) Los beneficiarios habrán de tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Los ingresos familiares anuales se referirán, en este caso, a los de todos los ocupantes de la vivienda que consten en el certificado de empadronamiento que se aporte al expediente, con independencia de que exista entre los mismos relación de parentesco.

2º) La vivienda se destinará a domicilio habitual y permanente de la unidad arrendataria.

3º) Los ocupantes no deben ser titulares de ningún otro inmueble en la misma localidad, con independencia del régimen de uso del mismo.

4º) Se priorizarán los supuestos en los que concorra alguna de las siguientes circunstancias de los ocupantes de la vivienda.

- a) Familias monoparentales.
- b) Ser víctima de la violencia de género o del terrorismo.
- c) Familias numerosas.
- d) Personas con discapacidad reconocida oficialmente.
- e) Pertenecer a un colectivo en situación o riesgo de exclusión social.

f) Cualquier otra que por su especial circunstancia, requiera de una atención especial, tales como ser mayor de 65 años o tener mayores a su cargo.

3. Quedan excluidos los beneficiarios de programas de promoción pública que gocen ya de bonificaciones en el alquiler de la vivienda por un importe igual o superior al 50 por ciento de éste.

Artículo 69. Cuantía y duración de las subvenciones a inquilinos

La cuantía máxima anual de la subvención no excederá, con carácter general, del 40 por ciento de la renta anual a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 2.880 euros, y podrá ser hecha efectiva al inquilí,

a l'arrendador, directament per la Generalitat, o a través de l'agència o societat pública que s'encarregue de la gestió de l'arrendament. L'arrendador, en estos casos, descomptarà prèviament la quantia de l'ajuda de la renda total que l'arrendatari ha de pagar.

En el cas que es tracte de víctimes de violència de gènere o de terrorisme la Generalitat reconeixerà, a càrrec dels seus pressupostos, un 10 per cent més a l'establert amb caràcter general amb un límit absolut de 3.168 euros anuals.

Amb caràcter complementari i per a aquells eventuals beneficiaris els ingressos familiars dels quals no superen 1,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples la Generalitat reconeixerà el 10 per cent adicional amb el límit absolut referit en el paràgraf anterior sempre que es trobe en algun dels supòsits següents: majors de 65 anys, persones amb discapacitat, famílies monoparentals, persones en situació de desocupació, famílies nombroses, persones afectades per un procés de reallotjament i persones pertanyents a col·lectius en risc d'exclusió social, justificat per mitjà d'informe dels servicis socials municipals corresponents.

La duració màxima d'esta subvenció serà de vint-i-quatre mesos, condicionada que es mantinguen les circumstàncies que van donar lloc al reconeixement inicial del dret a l'ajuda.

Amb caràcter excepcional, quan concórreguen especials circumstàncies socials, els ingressos familiars corregits d'acord amb el que disposa l'article 11 d'este decret no superen 1,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples i s'acompanye informe dels servicis socials de l'ajuntament corresponent, la Generalitat podrà prorrogar dos anys més la seua aportació del 10 per cent mitjançant una resolució del director general competent en matèria d'habitatge.

No es podran obtenir novament estes subvencions fins transcorreguts almenys cinc anys des de la data de reconeixement del dret a estes.

Article 70. Pagament de les subvencions i sol·licitud de la bestreta del pagament de les ajudes financeres recollides en el present títol

1. Una vegada revisada la documentació corresponent, i realitzats els tràmits oportuns, es dictarà, per l'òrgan competent, la resolució de concessió de l'ajuda corresponent al primer any, el pagament de la qual s'efectuarà en dos terminis. A l'inici de l'any següent, es dictarà una resolució de pròrroga per al segon any, si és el cas.

2. Els dos terminis per al pagament de la subvenció que estableix l'apartat anterior s'efectuaran de la forma següent: el 40 per cent de l'import després de la concessió de la subvenció. I la quantitat restant, una vegada aportada i comprovada la documentació justificativa de la correcta i efectiva aplicació de l'ajuda.

La documentació justificativa a què es referix el paràgraf anterior es presentarà en el termini de 15 dies comptadors una vegada transcorregut un any des que la sol·licitud va entrar en el registre de l'òrgan competent per a la tramitació de les ajudes. En cas contrari, finalitzarà el termini de vigència dels efectes previstos en la resolució.

3. Els beneficiaris previstos en el present títol podran sol·licitar la bestreta d'ajudes financeres acudint a les entitats de crèdit amb què la Generalitat haja subscrit acords establert esta possibilitat i en les condicions que en estos s'establisca.

Article 71. Pòlisses col·lectives d'assegurances

L'administració autonòmica competent en matèria d'habitatge podrà subscriure convenis amb les companyies asseguradores per a l'establiment de pòlisses d'assegurances col·lectives en els supòsits regulats en esta secció i en l'article 66 del present decret.

CAPÍTOL VIII

Programes d'accés a l'habitatge de col·lectius específics: hàbitat solidari

Article 72. Actuacions protegides programes Hàbitat solidari

Són aquelles actuacions protegides en programes específics que permeten l'accés a l'habitatge als col·lectius específics que s'indiquen a continuació:

lino, o al arrendador, directamente por la Generalitat, o a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento. El arrendador, en estos casos, descontará previamente la cuantía de la ayuda de la renta total a abonar por el arrendatario.

En el supuesto de que se trate de víctimas de violencia de género o de terrorismo la Generalitat reconocerá, con cargo a sus Presupuestos, un 10 por ciento más al establecido con carácter general con un límite absoluto de 3.168 euros anuales.

Con carácter complementario y para aquellos eventuales beneficiarios cuyos ingresos familiares no superen 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples la Generalitat reconocerá el 10 por ciento adicional con el límite absoluto referido en el párrafo anterior siempre que se encuentre en alguno de los siguientes supuestos: mayores de 65 años, personas con discapacidad, familias monoparentales, personas en situación de desempleo, familias numerosas, personas afectadas por un proceso de realojo y personas pertenecientes a colectivos en riesgo de exclusión social, justificado mediante informe de los servicios sociales municipales correspondientes.

La duración máxima de esta subvención será de veinticuatro meses, condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

Con carácter excepcional, cuando concurren especiales circunstancias sociales, los ingresos familiares corregidos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 de este decreto no superen 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y se acompañe informe de los servicios sociales del Ayuntamiento correspondiente, la Generalitat podrá prorrogar dos años más su aportación del 10 por ciento mediante Resolución del director general competente en materia de vivienda.

No se podrá obtener nuevamente estas subvenciones hasta transcurridos al menos cinco años desde la fecha de reconocimiento del derecho a las mismas.

Artículo 70. Abono de las subvenciones y solicitud del anticipo del pago de las ayudas financieras recogidas en el presente título

1. Una vez revisada la documentación correspondiente, y realizados los trámites oportunos, se dictará, por el órgano competente, la resolución de concesión de la ayuda correspondiente al primer año, cuyo pago se efectuará en dos plazos. Al inicio del año siguiente, se dictará resolución de prórroga para el segundo año, en su caso.

2. Los dos plazos para el abono de la subvención que establece el apartado anterior se efectuarán de la forma siguiente: el 40 por ciento del importe tras la concesión de la subvención. Y la cantidad restante, una vez aportada y comprobada la documentación justificativa de la correcta y efectiva aplicación de la ayuda.

La documentación justificativa a la que se refiere el párrafo anterior se presentará en el plazo de 15 días a contar una vez transcurrido un año desde que la solicitud tuvo su entrada en el registro del órgano competente para la tramitación de las ayudas. En caso contrario, finalizará el plazo de vigencia de los efectos previstos en la resolución.

3. Los beneficiarios previstos en el presente título podrán solicitar el anticipo de ayudas financieras acudiendo a las entidades de crédito con las que la Generalitat haya suscrito acuerdos estableciendo dicha posibilidad y en las condiciones que en los mismos se establezca.

Artículo 71. Pólizas colectivas de seguros

La Administración Autonómica competente en materia de vivienda podrá suscribir Convenios con las compañías aseguradoras para el establecimiento de pólizas de seguros colectivos en los supuestos regulados en esta sección y en el artículo 66 del presente Decreto.

CAPÍTULO VIII

Programas de acceso a la vivienda de colectivos específicos: hábitat solidario

Artículo 72. Actuaciones protegidas programas Hábitat Solidario

Son aquellas actuaciones protegidas en programas específicos que permitan el acceso a la vivienda a los colectivos específicos que se indican a continuación:

a) Les compreses en el programa Hàbitat jove, es qualifiquen com a tals la promoció d'habitatges de nova construcció en l'arrendament per a jòvens i per a universitaris, la figura d'habitatge jove amb opció de compra, el cofinançament d'habitatge de promoció pública en arrendament per a jòvens, així com determinats supòsits de compra.

b) Les compreses en el programa Hàbitat d'integració social, es qualifiquen com a tals les actuacions destinades a altres col·lectius socialment desfavorits, com persones majors, immigrants, discapacitats o qualssevol que per les seues característiques siguin assimilables a les dites situacions.

Article 73. Coexistència de distintes modalitats d'arrendament

Podran coexistir en una mateixa promoció habitatges acollits a diferents modalitats i programes, sempre que siguin compatibles, així com habitatges acollits al programa de lloguer-jove, habitatges acollits al programa d'integració social i habitatges protegits destinades a arrendament durant vint-i-cinc anys que no es troben dins de cap dels programes esmentats.

Quan es tracte de promotors públics o entitats sense ànim de lucre, la direcció general competent en matèria d'habitatge podrà subscriure els acords pertinents per a establir les condicions i procediments relatius al pagament de les subvencions.

SECCIO 1^a programa hàbitat jove

Subsecció 1a Habitatge jove en lloguer

Article 74. Actuacions protegides

Podran acollir-se a les ajudes financeres establides en els següents articles aquells habitatges qualificats com a protegits, siguin de nova construcció, o procedents de la rehabilitació d'edificis, i destinats a arrendament, sense opció a compra, per a jòvens que s'integren en algun dels grups següents:

A) Habitatge per a universitaris

Es definixen com a habitatges per a universitaris, aquells habitatges protegits amb destinació a arrendament, de renda bàsica, a 10 o 25 anys, de nova construcció o procedents de remodelació d'edificis. Se'ls aplicarà el finançament i les limitacions previstes per a este tipus d'habitatges, d'acord amb el que disposa la secció 1a del capítol VII i en l'article 75 d'este decret.

La superfície màxima dels habitatges no superarà els 45 metres quadrats de superfície útil, incloent, si és el cas, la superfície destinada a servicis comuns. La part corresponent als servicis comuns no podrà superar el 20 per cent de la superfície útil de l'habitatge a què s'adscriu. Es podrà incloure a l'efecte de finançament, una plaça de garatge, vinculada registralment i en projecte, amb les limitacions previstes de preu i superfície.

Els usuaris d'estos habitatges seran jòvens en el moment de la sol·licitud i acreditaran la seua condició d'estudiant universitari.

B) Habitatges accés jove en lloguer

Es definixen com a habitatges accés jove en lloguer, aquells habitatges protegits amb destinació a arrendament, de renda bàsica, a 10 o a 25 anys, de nova construcció o procedents de la remodelació d'un edifici. Se'ls aplicarà el finançament i les limitacions previstes per a este tipus d'habitatges, segons el que disposa l'article 76 d'este decret.

La superfície màxima dels habitatges no superarà els 70 metres quadrats de superfície útil. Es podrà incloure a efectes de finançament, una plaça de garatge i un traster, vinculats registralment i en projecte, amb les limitacions previstes de preu i superfície d'este tipus d'habitatges.

Els usuaris d'estos habitatges:

- a) Seran jòvens en el moment de la sol·licitud.
- b) Els seus ingressos familiars inferiors a 2,5 IPREM.
- c) La unitat familiar no excedirà de 5 membres.

La renda anual màxima inicial serà la mateixa que la dels habitatges protegits de nova construcció de renda bàsica, atés el termini de vinculació otorgat.

a) Las comprendidas en el Programa Hábitat Joven, calificándose como tal la promoción de viviendas de nueva construcción en arrendamiento para jóvenes y para universitarios, la figura de vivienda joven con opción de compra, la cofinanciación de vivienda de promoción pública en arrendamiento para jóvenes, así como determinados supuestos de compra.

b) Las comprendidas en el Programa Hábitat de Integración social, calificándose como tales las actuaciones destinadas a otros colectivos socialmente desfavorecidos, como personas mayores, inmigrantes, discapacitados o cualesquiera que por sus características sean asimilables a dichas situaciones.

Artículo 73. Coexistencia de distintas modalidades de arrendamiento

Podrán coexistir en una misma promoción viviendas acogidas a diferentes modalidades y programas, siempre que sean compatibles, así como 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.

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.

SECCION 1^a Programa hábitat joven

Subsección 1a Vivienda joven en alquiler

Artículo 74. Actuaciones protegidas

Podrán acogerse a las ayudas financieras establecidas en los siguientes artículos aquellas viviendas calificadas como protegidas, sean de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación de edificios, y destinados a arrendamiento, sin opción a compra, para jóvenes que se integren en alguno de los siguientes grupos:

A) Vivienda para universitarios

Se definen como viviendas para universitarios, aquellas viviendas protegidas con destino a arrendamiento, de renta básica, a 10 o 25 años, de nueva construcción o procedentes de remodelación de edificios. Les será de aplicación la financiación y limitaciones previstas para este tipo de viviendas, de acuerdo con lo dispuesto en la sección 1^a del capítulo VII y en el artículo 75 de este decreto.

La superficie máxima de las viviendas no superará 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 ciento 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.

Los usuarios de estas viviendas serán jóvenes en el momento de la solicitud y acreditarán su condición de estudiante universitario.

B) Viviendas acceso joven en alquiler

Se definen como viviendas acceso joven en alquiler, aquellas viviendas protegidas con destino a arrendamiento, de renta básica, a 10 o a 25 años, de nueva construcción o procedentes de la remodelación de un edificio. Les será de aplicación la financiación y limitaciones previstas para este tipo de viviendas, según lo dispuesto en el artículo 76 de este decreto.

La superficie máxima de las viviendas no superará los 70 metros cuadrados de superficie útil. Se podrá incluir a efectos de financiación, una plaza de garaje y un trastero, vinculados registralmente y en proyecto, con las limitaciones previstas de precio y superficie de este tipo de viviendas.

Los usuarios de estas viviendas:

- a) Serán jóvenes en el momento de la solicitud.
- b) Sus ingresos familiares inferiores a 2,5 IPREM.
- c) La unidad familiar no excederá de 5 miembros.

La renta anual máxima inicial será la misma que la de las viviendas protegidas de nueva construcción de renta básica, atendiendo al plazo de vinculación otorgado.

Article 75. Ajudes i límits de l'habitatge jove en lloguer

Amb caràcter general el règim de finançament convingut serà l'establert per al foment de mesures d'arrendament, habitatges protegits de nova construcció per a arrendar de renda bàsica, incloent els habitatges així qualificats, provinents de la rehabilitació d'edificis.

Estos habitatges podran optar a les ajudes següents:

- a) Préstec convingut per als habitatges en arrendament de renda bàsica.
- b) Subvenció al promotor a càrrec dels pressupostos del Ministeri de l'Habitatge, si la superfície útil no excedix de 45 metres quadrats.
- c) Subvenció de la Generalitat per a habitatges amb una superfície de fins a 70 metres quadrats útils.

1. Subsidiació del préstec:

<i>Duració</i>	<i>PER FRACCIÓ DE 10.000 €</i>
10 anys	295 €/any/F (DEL 1r al 5é) + 177 €/any/F (DEL 6é al 10é)
25 anys	263 €/any/F (5 primers) + 205 €/any/F (DEL 6é al 20é)

2. Subvenció del Ministeri solament per a aquells habitatges la superfície útil dels quals no excedisca de 45 metres quadrats, incloent, si és el cas, la superfície destinada a servicis comuns.

<i>Període d'amortització</i>	<i>quantia</i>
10 anys	10.200 €
25 anys	13.200 €

Les quanties de les subvencions s'incrementaran, quan l'habitatge estiguera situat en un àmbit territorial declarat de preu màxim superior d'acord amb el que disposen els articles 39 i 73.2 del Reial decret 801/2005, d'1 de juliol.

3. Subvenció de la Generalitat:

La Generalitat subvencionarà a càrrec dels seus pressupostos estes promocions amb el 20 per cent del preu màxim de venda que corresponguera en el moment de la seua qualificació provisional quan es tracte d'arrendaments a 25 anys i d'un 10 per cent del preu màxim de venda que corresponguera al moment de la seua qualificació provisional quan es tracte d'arrendaments a 10 anys.

Article 76. Gestió de les ajudes

1. La concessió de les ajudes al promotor es practicarà una vegada obtinguda la qualificació definitiva, fraccionant-se segons el nombre d'habitatges efectivament arrendats, el promotor ha d'acreditar estar al corrent de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social.

2. El servici territorial competent en matèria d'habitatge resoldrà als efectes de declarar el compliment dels requisits exigits per la normativa vigent, condicionant-se la concessió i el pagament de la subvenció a què existisca crèdit pressupostari.

3. L'arrendament es justificarà per mitjà de l'aportació del contracte per al seu visat reglamentari.

4. Per al seguiment i el control de la gestió d'estes ajudes s'aplicarà el que disposa l'article 57 d'este decret.

5. A proposta de la Generalitat, per mitjà d'informe motivat del director general d'habitatge, el Ministeri d'Habitatge podrà autoritzar que s'anticipe al promotor la percepció de fins al 50 per cent de la subvenció, previ certificat de la iniciació de les obres i justificació de les circumstàncies que motiven la bestreta.

Article 77. Condicions per a la promoció d'habitatge jove en lloguer

En les promocions d'estes característiques han de concórrer les condicions següents:

a) Que el procediment de selecció dels adjudicataris s'efectue per mitjà de concurrència pública, conforme al que ha assenyalat l'article 32.1.b) d'este decret per als habitatges protegits qualificats de protecció oficial en règim especial.

b) Quan les actuacions es desenrotllen en sòls cedits de forma gratuïta a promotors per a la promoció d'habitatges de nova cons-

Artículo 75. Ayudas y límites de la vivienda joven en alquiler

Con carácter general el régimen de financiación convenida será el establecido para el fomento de medidas de arrendamiento, viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar de renta básica, incluyendo las viviendas así calificadas, provenientes de la rehabilitación de edificios.

Estas viviendas podrán optar a las siguientes ayudas:

- a) Préstamo convingut para las viviendas en arrendamiento de renta básica.
- b) Subvención al promotor con cargo a los Presupuestos del Ministerio de la Vivienda, si la superficie útil no excede de 45 metros cuadrados.
- c) Subvención de la Generalitat para viviendas con una superficie de hasta 70 metros cuadrados útiles.

1. Subsidiación del préstamo:

<i>Duración</i>	<i>POR FRACCION DE 10.000 €</i>
10 años	295 €/año/F (DEL 1º al 5º) + 177 €/año/F (DEL 6º al 10º)
25 años	263 €/año/F (5 primeros) + 205 €/año/F (DEL 6º al 20º)

2. Subvención del Ministerio solo para aquellas viviendas cuya superficie útil que no exceda de 45 metros cuadrados, incluyendo, en su caso, la superficie destinada a servicios comunes.

<i>Periodo de amortización</i>	<i>cuantía</i>
10 años	10.200 €
25 años	13.200 €

Las cuantías de las subvenciones se incrementarán, cuando la vivienda estuviera situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 39 y 73.2 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

3. Subvención de la Generalitat:

La Generalitat subvencionará con cargo a sus Presupuestos a estas promociones con el 20 por ciento del precio máximo de venta que correspondiera en el momento de su calificación provisional cuando se trate de arrendamientos a 25 años y de un 10 por ciento del precio máximo de venta que correspondiera al momento de su calificación provisional cuando se trate de arrendamientos a 10 años.

Artículo 76. Gestión de las ayudas

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 el promotor 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 y abono de la subvención a que exista crédito presupuestario.

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

4. Para el seguimiento y control de la gestión de estas ayudas se aplicará lo dispuesto en el artículo 57 de este decreto.

5. A propuesta de la Generalitat, mediante informe motivado del director general de Vivienda, el Ministerio de Vivienda podrá autorizar que se anticipe al promotor la percepción de hasta el 50 por ciento de la subvención, previa certificación de la iniciación de las obras y justificación de las circunstancias que motivan el anticipo.

Artículo 77. Condiciones para la promoción de Vivienda Joven en alquiler

En las promociones de estas características deberán concurrir las siguientes condiciones:

a) Que el procedimiento de selección de los adjudicatarios se efectúe mediante concurrència pública, conforme a lo señalado en el artículo 32.1.b) de este decreto para las viviendas protegidas calificadas de protección oficial en régimen especial.

b) Cuando las actuaciones se desarrollen en suelos cedidos de forma gratuita a promotores para la promoción de viviendas de nueva

trucció, procedents de patrimonis municipals o públics o procedents d'actuacions de renovació urbana, en les condicions que reglamentàriament s'establisquen conforme a la legislació vigent, ha de justificar-se prou el cost de la promoció a l'efecte de la determinació del preu màxim de venda, i consegüentment de renda, dels habitatges.

Article 78. Cofinançament d'habitatge de promoció pública en arrendament per a jòvens per institucions públiques i entitats sense ànim de lucre

1. La Generalitat reconeixerà la possibilitat de cofinançar el cost de promoció, sota qualsevol modalitat, d'habitatges qualificats o declarats protegits de promoció pública, sempre que romanguen en règim d'arrendament per un període mínim de vint-i-cinc anys i que la superfície útil màxima dels habitatges no excedisca de 70 metres quadrats, o de 90, quan la unitat familiar conste de quatre o més membres, sempre que es destinen preferentment a jòvens o a experiències de convivència intergeneracional.

La Generalitat reconeixerà per a estes actuacions l'accés al finançament qualificat consistent en una subvenció del 40 per cent del cost d'adquisició a càrrec dels pressupostos del Ministeri d'Habitatge i una altra subvenció d'un 30 per cent a càrrec dels pressupostos de la Generalitat. A l'efecte no podrà computar-se per més d'1,10 vegades el preu bàsic a nivell nacional vigent en el moment d'iniciar-se la promoció. A càrrec dels fons de la Generalitat quan l'habitatge s'ubique en un àmbit territorial de preu màxim superior s'incrementarà pel coeficient d'increment que corresponga.

El pagament de l'aportació financera estatal podrà fraccionar-se en anualitats, amb un nombre màxim de tres, i una entrega inicial de fins al 30 per cent, a l'inici de l'obra, segons acorden ambdós administracions.

2. Igualment, la Generalitat reconeixerà el cofinançament, a través de la firma de convenis específics amb institucions públiques i entitats sense ànim de lucre amb finalitat social, el cost de promoció, davall qualsevol modalitat, d'habitatges qualificats o declarats protegits de promoció pública, sempre que romanguen en règim d'arrendament per un període mínim de vint-i-cinc anys i que la superfície útil màxima dels habitatges no excedisca de 70 metres quadrats, destinats a jòvens en situacions específiques.

Subsecció 2a Habitatge jove en compra

Article 79. Regulació específica d'ajudes

Per a facilitar l'accés a la propietat d'un habitatge, per part dels jòvens, s'establixen unes mesures específiques de suport a la compra d'habitatge protegit de nova construcció de règim especial o preu general, quan els sol·licitants siguin jòvens que aporten la totalitat o la major part dels ingressos familiars.

1. Les quanties de les ajudes estatals directes a l'entrada, establides en l'article 33 d'este decret, seran les següents:

a) Si els ingressos del sol·licitant no excedixen de 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples: 10.000 euros.

b) Si els ingressos del sol·licitant excedixen de 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, però no superen 3,5 vegades el citat indicador: 7.000 euros.

2. Si concorren en els jòvens sol·licitants alguna o diverses de les circumstàncies que es ressenyen en l'article 33 d'este decret, la quantia de les ajudes a què es referix el número 1 anterior s'incrementarà en 1000 euros.

3. A més, seran aplicables els increments que estableix l'article 25.5 del Reial decret 801/2005, d'1 de juliol.

4. La Generalitat concedirà a càrrec dels seus pressupostos, de conformitat amb el que disposa l'article 34 d'este decret les ajudes següents:

construcción, procedentes de patrimonios municipales o públicos o procedentes de actuaciones de renovación urbana, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan conforme a la legislación vigente, deberá justificarse suficientemente el coste de la promoción a efectos de la determinación del precio máximo de venta, y consiguientemente de renta, de las viviendas.

Artículo 78. Cofinanciación de vivienda de promoción pública en arrendamiento para jóvenes por instituciones públicas y entidades sin ánimo de lucro

1. La Generalitat reconeixerà la possibilitat de cofinanciar el cost de promoció, bajo cualquier modalidad, de viviendas calificadas o declaradas protegidas de promoción pública, siempre que vayan a permanecer en régimen de arrendamiento por un período mínimo de veinticinco años y que la superficie útil máxima de las viviendas no exceda de 70 metros cuadrados, o de 90, cuando la unidad familiar conste de cuatro o más miembros, siempre que se destinen preferentemente a jóvenes o a experiencias de convivencia intergeneracional.

La Generalitat reconeixerà para estas actuaciones el acceso a la financiación cualificada consistente en una subvención del 40 por ciento del coste de adquisición con cargo a los Presupuestos del Ministerio de Vivienda y otra subvención de un 30 por ciento con cargo a los Presupuestos de la Generalitat. A estos efectos no podrá computarse por más de 1,10 veces el precio básico a nivel nacional vigente en el momento de iniciarse la promoción. Con cargo a los fondos de la Generalitat cuando la vivienda se ubique en un ámbito territorial de precio máximo superior se incrementará por el coeficiente de incremento que corresponda.

El abono de la aportación financiera estatal podrá fraccionarse en anualidades, con un número máximo de tres, y una entrega inicial de hasta el 30 por ciento, al inicio de la obra, según acuerden ambas Administraciones.

2. Igualmente, se reconeixerà per la Generalitat la cofinanciación, a través de la firma de Convenios específicos con instituciones públicas y entidades sin ánimo de lucro con finalidad social, el coste de promoción, bajo cualquier modalidad, de viviendas calificadas o declaradas protegidas de promoción pública, siempre que vayan a permanecer en régimen de arrendamiento por un período mínimo de veinticinco años y que la superficie útil máxima de las viviendas no exceda de 70 metros cuadrados, destinadas a jóvenes en situaciones específicas.

Subsección 2a Vivienda joven en compra

Artículo 79. Regulación específica de ayudas

Para facilitar el acceso a la propiedad de una vivienda, por parte de los jóvenes, se establecen unas medidas específicas de apoyo a la compra de vivienda protegida de nueva construcción de régimen especial o precio general, cuando los solicitantes sean jóvenes que aporten la totalidad o mayor parte de los ingresos familiares.

1. Las cuantías de las ayudas estatales directas a la entrada, establecidas en el artículo 33 de este decreto, serán las siguientes:

a) Si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples: 10.000 euros.

b) Si los ingresos del solicitante exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, pero no superan 3,5 veces el citado Indicador: 7.000 euros.

2. Si concurren en los jóvenes solicitantes alguna o varias de las circunstancias que se reseñan en el artículo 33 de este decreto, la cuantía de las ayudas a las que se refiere el número 1 anterior se incrementará en 1.000 euros.

3. Además, serán aplicables los incrementos que establece el artículo 25.5 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

4. La Generalitat concederá con cargo a sus Presupuestos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de este decreto, las siguientes ayudas:

Nº vegades IPREM	ATPMS (1)	Fora d'ATPMS
<1,5	15,0%	13,0%
<2,5	7,0%	5,0%
<3,5	3,0%	3,0%
<4,5	3,0%	2,0%
<5,5	3,0%	2,0%

(1) ATPMS: Àmbits territorials de preu màxim superior

5. En el supòsit de compradors de fins a 35 anys, que hagen ja adquirit en primer accés un habitatge en propietat, amb una superfície útil que no excedira de 70 metres quadrats, i que necessiten adquirir un habitatge de major superfície per l'increment del nombre de membres de la seua unitat familiar, estos compradors s'assimilaran a les famílies nombroses a l'efecte de les excepcions favorables previstes en l'article 31.2. b) d'este decret.

Article 80. Habitatge jove amb opció a compra

1. Quan els que opten a l'arrendament concertat amb opció a compra regulat en el capítol V d'este decret siguen jóvens, la minoració de la renda a què es referix l'article 43 d'este, serà d'un 60 per cent.

Per a acollir-se al que disposa este article, el requisit de l'edat per a la consideració de jove ha de complir-se en el moment de l'exercici de l'opció de compra i per tots els membres de la unitat familiar.

2. Els jóvens que es troben en habitatges de lloguer, tant els finançats conforme al capítol VII, com havent sigut beneficiari de les subvencions del capítol II, a partir del cinqué any des de l'inici de la percepció d'estes, tindran preferència per a accedir als habitatges protegits en propietat.

3. Així mateix, serà aplicable a l'habitatge jove amb opció a compra el que disposa l'article 81 relatiu al microcrèdit jove.

Article 81. Microcrèdit jove

Podran ser beneficiaris de les ajudes previstes en este article les persones físiques i unitats familiars els ingressos de les quals no superen 1,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, i sempre que tots els membres, si és el cas, tinguen la consideració de jove.

Les ajudes consistiran en el pagament, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, d'una quantitat equivalent al 30 per cent de l'import del microcrèdit sol·licitat a qualsevol entitat financera en les condicions de mercat, destinat a cobrir els gastos previs necessaris per a l'accés al primer habitatge: notaria, registre, impostos, valoracions i altes de les companyies subministradores. En cap cas, la dita ajuda superarà la quantitat de 1.000 euros.

Amb la sol·licitud, ha d'aportar-se la documentació justificativa dels gastos realitzats d'acord amb el que ha expressat el paràgraf anterior, juntament amb la documentació acreditativa de la titularitat de l'habitatge.

El termini per a la sol·licitud de les ajudes serà de 12 mesos des de la formalització del microcrèdit.

Subsecció 3a

Xec lloguer jove: suport econòmic als inquilins jóvens menors de 35 anys

Article 82. Beneficiaris i condicions per a l'obtenció de les ajudes

1. Beneficiaris

Podran obtenir les subvencions al lloguer, a les quals es referix l'article 50 d'este decret, les persones jóvens menors de 35 anys que hagen formalitzat contracte d'arrendament d'habitatge, en els termes de la vigent Llei d'arrendaments urbans.

Per a la concessió d'este tipus d'ajudes serà necessari que el sol·licitant presente per al seu visat davant de la direcció general competent en matèria d'habitatge, el contracte d'arrendament, d'acord amb el procediment legalment regulat.

2. Condicions

Les condicions per a tindre accés a les ajudes són les següents:

Nº veces IPREM	ATPMS (1)	Fuera de ATPMS
<1,5	15,0%	13,0%
<2,5	7,0%	5,0%
<3,5	3,0%	3,0%
<4,5	3,0%	2,0%
<5,5	3,0%	2,0%

(1) ATPMS: Ambitos territoriales de precio máximo superior.

5. En el supuesto de compradores de hasta 35 años, que hubieran ya adquirido en primer acceso una vivienda en propiedad, con una superficie útil que no excediera de 70 metros cuadrados, y que necesitan adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar, dichos compradores se asimilarán a las familias numerosas a efectos de las excepciones favorables contempladas en el artículo 31.2.b) de este decreto.

Artículo 80. Vivienda joven con opción a compra

1. Cuando quienes opten al arrendamiento concertado con opción a compra regulado en el capítulo V de este decreto sean jóvenes, la minoración de la renta a que se refiere el artículo 43 del mismo, será de un 60 por ciento.

Para acogerse a lo dispuesto en este artículo, el requisito de la edad para la consideración de joven deberá cumplirse en el momento del ejercicio de la opción de compra y por todos los miembros de la unidad familiar.

2. Los jóvenes que se encuentren en viviendas en alquiler, tanto las financiadas conforme al capítulo VII, como habiendo sido beneficiario de las subvenciones del capítulo II, a partir del quinto año desde el inicio de la percepción de las mismas, tendrán preferencia para acceder a las viviendas protegidas en propiedad.

3. Asimismo, será aplicable a la vivienda joven con opción a compra lo dispuesto en el artículo 81 relativo al microcrédito joven.

Artículo 81. Microcrédito joven

Podrán ser beneficiarios de las ayudas previstas en este artículo las personas físicas y unidades familiares cuyos ingresos no superen 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, y siempre que todos los miembros, en su caso, tengan la consideración de joven.

Las ayudas consistirán en el abono, con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, de una cantidad equivalente al 30 por ciento del importe del microcrédito solicitado a cualquier entidad financiera en las condiciones de mercado, destinado a cubrir los gastos previos necesarios para el acceso de la primera vivienda: notaría, registro, impuestos, valoraciones y altas de las compañías suministradoras. En ningún caso, dicha ayuda superará la cantidad de 1.000 euros.

Con la solicitud, deberá aportarse la documentación justificativa de los gastos realizados de acuerdo con lo expresado en el párrafo anterior, junto con la documentación acreditativa de la titularidad de la vivienda.

El plazo para la solicitud de las ayudas será de 12 meses desde la formalización del microcrédito.

Subsección 3ª

Cheque alquiler joven: apoyo económico a los inquilinos jóvenes menores de 35 años

Artículo 82. Beneficiarios y condiciones para la obtención de las ayudas

1. Beneficiarios

Podrán obtener las subvenciones al alquiler, a las que se refiere el artículo 50 de este decreto, las personas jóvenes menores de 35 años que hayan formalizado contrato de arrendamiento de vivienda, en los términos de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Para la concesión de este tipo de ayudas será necesario que el solicitante presente para su visado ante la Dirección General competente en materia de vivienda, el contrato de arrendamiento, de acuerdo con el procedimiento legalmente regulado.

2. Condiciones

Las condiciones para tener acceso a las ayudas son las siguientes:

a) Pel que fa a l'habitatge:

1r. La renda anual que han de satisfer els inquilins estarà compresa entre el 2 per cent i el 9 per cent del preu màxim a què es refereix l'article 51 d'este decret per als habitatges protegits per a arrendament de renda bàsica.

2n. La superfície màxima computable per als habitatges no serà superior a 90 metres quadrats de superfície útil i per al garatge i traster, les previstes en l'article 28 d'este decret, encara quan les superfícies reals respectives siguen superiors.

3r. L'habitatge ha de presentar les adequades condicions d'habitabilitat, com també que les seues dimensions superficials siguen les necessàries per a albergar els seus ocupants, computant-se a l'efecte un mínim de 10 metres quadrats útils de superfície per persona que habitarà l'habitatge.

b) Pel que fa als inquilins:

1r. Els beneficiaris han de tindre uns ingressos familiars o de la unitat de convivència, que no siguen inferiors a 0,20 vegades i no excedisquen de 3,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. Els ingressos anuals es referiran, en este cas, als de tots els ocupants de l'habitatge que consten en el certificat d'empadronament que s'aporte a l'expedient, amb independència que existisca entre estos relació de parentiu.

2n. L'habitatge es destinarà a domicili habitual i permanent de la unitat arrendatària.

3r. Els ocupants no han de ser titulars de cap altre immoble en la mateixa localitat, amb independència del règim d'ús d'este.

4t. Es ponderaran les següents circumstàncies dels ocupants de l'habitatge.

a) Viure sol i ser menor de 35 anys.

b) Unitats arrendatàries, de convivència o familiars, els integrants de la qual siguen joves menors de 35 anys.

c) Família monoparental, menor de 35 anys.

d) Joves menors de 35 anys amb discapacitat reconeguda oficialment.

e) Jove o parelles joves, menors de 35 anys, amb un major de 65 anys o una persona discapacitada a càrrec seu.

f) Joves menors de 35 anys que pertanguen a un col·lectiu en situació de risc d'exclusió social, justificat per mitjà d'informe dels servicis socials municipals corresponents.

g) Joves menors de 35 anys, víctimes de violència de gènere o de terrorisme.

3. Exclusions

Queden exclosos els beneficiaris de programes de promoció pública que gaudisquen ja de bonificacions en el lloguer de l'habitatge per un import igual o superior al 50 per cent d'este.

4. Quantia i duració de les subvencions a inquilins

La quantia màxima anual de la subvenció no excedirà, amb caràcter general, del 40 per cent de la renda anual que s'ha de satisfer, ni d'un màxim absolut de 2.880 euros, i podrà ser feta efectiva a l'inquilí, o a l'arrendador, directament per la Generalitat, o a través de l'agència o societat pública, o de l'agent col·laborador de la Xarxa Valenciana d'Infohabitatge Solidari que s'encarregue de la gestió de l'arrendament. L'arrendador, en estos casos, descomptarà prèviament la quantia de l'ajuda de la renda total que l'arrendatari ha de pagar.

En el cas que es tracte de víctimes de violència de gènere o de terrorisme la Generalitat reconeixerà, a càrrec dels seus presupostos, un 10 per cent més a l'establert amb caràcter general amb un límit absolut de 3.168 euros anuals.

Amb caràcter complementari i per a aquells eventuais beneficiaris, joves menors de 35 anys, els ingressos familiars o d'unitats de convivència dels quals no superen 1,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, la Generalitat reconeixerà un 10 per cent més a l'establert amb caràcter general amb el límit absolut referit en el paràgraf anterior.

La duració màxima d'esta subvenció serà de vint-i-quatre mesos, condicionada que es mantinguen les circumstàncies que van donar lloc al reconeixement inicial del dret a l'ajuda.

Amb caràcter excepcional, quan concórreguen especials circumstàncies socials, els ingressos familiars corregits d'acord amb el que disposa l'article 11 d'este decret no superen 1,5 vegades l'indi-

a) Por lo que respecta a la vivienda:

1º. La renta anual a satisfacer por los inquilinos estará comprendida entre el 2 por ciento y el 9 por ciento del precio máximo a que se refiere el artículo 51 de este decreto para las viviendas protegidas para arrendamiento de renta básica.

2º. La superficie máxima computable para las viviendas no será superior a 90 metros cuadrados de superficie útil y para el garaje y trastero, las previstas en el artículo 28 de este decreto, aún cuando las superficies reales respectivas sean superiores.

3º. La vivienda deberá presentar las adecuadas condiciones de habitabilidad, así como que sus dimensiones superficiales sean las necesarias para albergar a sus ocupantes, computándose a estos efectos un mínimo de 10 metros cuadrados útiles de superficie por persona que vaya a habitar la vivienda.

b) Por lo que respecta a los inquilinos:

1º. Los beneficiarios habrán de tener unos ingresos familiares o de la unidad de convivencia, que no sean inferiores a 0,20 veces y no excedan de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Los ingresos anuales se referirán, en este caso, a los de todos los ocupantes de la vivienda que consten en el certificado de empadronamiento que se aporte al expediente, con independencia de que exista entre los mismos relación de parentesco.

2º. La vivienda se destinará a domicilio habitual y permanente de la unidad arrendataria.

3º. Los ocupantes no deben ser titulares de ningún otro inmueble en la misma localidad, con independencia del régimen de uso del mismo.

4º. Se ponderarán las siguientes circunstancias de los ocupantes de la vivienda.

a) Vivir solo/a y ser menor de 35 años.

b) Unidades arrendatarias, de convivencia o familiares, cuyos integrantes sean jóvenes menores de 35 años.

c) Familia monoparental, menor de 35 años.

d) Jóvenes menores de 35 años con discapacidad reconocida oficialmente.

e) Joven o parejas jóvenes, menores de 35 años, con un mayor de 65 años o una persona discapacitada a su cargo.

f) Jóvenes menores de 35 años que pertenezcan a un colectivo en situación de riesgo de exclusión social, justificado mediante informe de los servicios sociales municipales correspondientes.

g) Jóvenes menores de 35 años, víctimas de violencia de género o de terrorismo.

3. Exclusiones

Quedan excluidos los beneficiarios de programas de promoción pública que gocen ya de bonificaciones en el alquiler de la vivienda por un importe igual o superior al 50 por ciento de éste.

4. Cuantía y duración de las subvenciones a inquilinos

La cuantía máxima anual de la subvención no excederá, con carácter general, del 40 por ciento de la renta anual a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 2.880 euros, y podrá ser hecha efectiva al inquilino, o al arrendador, directamente por la Generalitat, o a través de la agencia o sociedad pública, o del agente colaborador de la Red Valenciana de Infovivienda Solidaria que se encargue de la gestión del arrendamiento. El arrendador, en estos casos, descontará previamente la cuantía de la ayuda de la renta total a abonar por el arrendatario.

En el supuesto de que se trate de víctimas de violencia de género o de terrorismo la Generalitat reconocerá, con cargo a sus Presupuestos, un 10 por ciento más al establecido con carácter general con un límite absoluto de 3.168 euros anuales.

Con carácter complementario y para aquellos eventuales beneficiarios, jóvenes menores de 35 años, cuyos ingresos familiares o de unidades de convivencia no superen 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, la Generalitat reconocerá un 10 por ciento más al establecido con carácter general con el límite absoluto referido en el párrafo anterior.

La duración máxima de esta subvención será de veinticuatro meses, condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

Con carácter excepcional, cuando concurren especiales circunstancias sociales, los ingresos familiares corregidos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 de este decreto no superen 1,5 veces el

cador públic de renda d'efectes múltiples i s'acompanye informe dels servicis socials de l'ajuntament corresponent, la Generalitat podrà prorrogar dos anys més la seua aportació del 10 per cent mitjançant una resolució del director general competent en matèria d'habitatge.

No es podran obtindre novament estes subvencions fins transcorreguts almenys cinc anys des de la data de reconeixement del dret a estes.

5. Pagament de les subvencions i sol·licitud de la bestreta del pagament de les ajudes financeres recollides en el present títol.

a) El pagament de la subvenció s'efectuarà en dos terminis. El 40 per cent de l'import de la subvenció s'anticiparà després de la concessió d'esta. Una vegada aportada i comprovada la documentació justificativa de la correcta i efectiva aplicació de l'ajuda, es pagarà la quantitat restant.

La documentació justificativa a què es referix el paràgraf anterior ha de presentar-se en els quinze dies següents a la finalització de l'any natural del contracte d'arrendament.

b) Els beneficiaris previstos en el present títol podran sol·licitar la bestreta d'ajudes financeres acudint a les entitats de crèdit amb què la Generalitat haja subscrit acords establint esta possibilitat i en les condicions que en estos s'establisca.

6. Pòlisses col·lectives d'assegurances

L'administració autonòmica competent en matèria d'habitatge podrà subscriure convenis amb les companyies asseguradores per a l'establiment de pòlisses d'assegurances col·lectives en els supòsits regulats en esta secció i en l'article 66 del present decret.

Secció 2a

Programes d'habitat d'integració social

Article 83. Beneficiaris

Per a facilitar la integració social dels col·lectius en situacions específiques i amb baix nivell de renda, s'establixen uns programes específics:

1. Per a ser beneficiari de les ajudes o de l'ús dels habitatges de les distintes actuacions que integren els programes d'integració social aquells els ingressos familiars dels quals no excedisquen de 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, llevat que expressament s'establisca altres, i han de ser promocions destinades a arrendament a 25 anys, de renda bàsica.

Tot això sense perjudici que puguen accedir a un habitatge a través de les restants mesures que preveu el decret com ara el cofinançament d'habitatges o la rehabilitació d'habitatges per a arrendament.

2. També podran ser beneficiàries de les ajudes les corporacions locals i les entitats sense ànim de lucre en els termes disposats en este decret.

Article 84. Actuacions protegides dels programes habitat d'integració social

1. A l'efecte d'este decret tenen la consideració d'actuacions protegibles les que s'indiquen a continuació atesos els destinataris d'estes:

a) Habitat senyor: actuacions previstes destinades a persones majors, especialment en l'àmbit rural.

b) Habitat d'integració: actuacions destinades a possibilitar l'allotjament de treballadors de temporada.

c) Habitat socioterapèutic: actuacions destinades a possibilitar l'allotjament de persones integrades en un programa socioterapèutic.

d) Habitat adaptat: mesures de foment per a l'adaptació d'habitatges per a discapacitats sensorials o persones amb mobilitat reduïda.

2. Quan este tipus d'allotjaments constituïska experiències pilot, amb vista a raons socials, els serà aplicable el que disposa l'article 5, segon i tercer paràgraf, del Decret 286/1997, de 25 de novembre, del Consell de la Generalitat, pel qual s'aproven les normes d'habitabilitat, disseny i qualitat d'habitatges en l'àmbit de la Comunitat Valenciana.

Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y se acompañe informe de los servicios sociales del Ayuntamiento correspondiente, la Generalitat podrá prorrogar dos años más su aportación del 10 por ciento mediante resolución del director general competente en materia de vivienda.

No se podrá obtener nuevamente estas subvenciones hasta transcurridos al menos cinco años desde la fecha de reconocimiento del derecho a las mismas.

5. Abono de las subvenciones y solicitud del anticipo del pago de las ayudas financieras recogidas en el presente título

a) El abono de la subvención se efectuará en dos plazos. El 40 por ciento del importe de la subvención se anticipará tras la concesión de ésta. Una vez aportada y comprobada la documentación justificativa de la correcta y efectiva aplicación de la ayuda, se abonará la cantidad restante.

La documentación justificativa a que se refiere el párrafo anterior deberá presentarse en los quince días siguientes a la finalización del año natural del contrato de arrendamiento.

b) Los beneficiarios previstos en el presente título podrán solicitar el anticipo de ayudas financieras acudiendo a las entidades de crédito con las que la Generalitat haya suscrito acuerdos estableciendo dicha posibilidad y en las condiciones que en los mismos se establezca.

6. Pólizas colectivas de seguros

La Administración Autonómica competente en materia de vivienda podrá suscribir Convenios con las compañías aseguradoras para el establecimiento de pólizas de seguros colectivos en los supuestos regulados en esta sección y en el artículo 66 del presente Decreto.

Sección 2ª

Programas de hábitat de integración social

Artículo 83. Beneficiarios

Para facilitar la integración social de los colectivos en situaciones específicas y con bajo nivel de renta, se establecen unos programas específicos:

1. Para ser beneficiario de las ayudas o del uso de las viviendas de las distintas actuaciones que integran los programas de integración social aquellos cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, salvo que expresamente se establezca otros, y deberán ser promociones destinadas a arrendamiento a 25 años, de renta básica.

Todo ello sin perjuicio de que puedan acceder a una vivienda a través de las restantes medidas que prevé el Decreto tales como la cofinanciación de viviendas o la rehabilitación de viviendas para arrendamiento.

2. También podrán ser beneficiarias de las ayudas las Corporaciones Locales y las entidades sin ánimo de lucro en los términos dispuestos en este decreto.

Artículo 84. Actuaciones protegidas de los programas Hábitat de Integración Social

1. A los efectos de este decreto tienen la consideración de actuaciones protegibles las que se indican a continuación atendiendo a los destinatarios de las mismas:

a) Hábitat senior: actuaciones previstas destinadas a personas mayores, especialmente en el ámbito rural.

b) Hábitat de integración: actuaciones destinadas a posibilitar el alojamiento de trabajadores de temporada.

c) Hábitat socioterapéutico: actuaciones destinadas a posibilitar el alojamiento de personas integradas en un programa socioterapéutico.

d) Hábitat adaptado: medidas de fomento para la adaptación de viviendas para discapacitados sensoriales y/o personas con movilidad reducida.

2. Cuando este tipo de alojamientos constituya experiencias piloto, en orden a razones sociales, le será aplicable lo dispuesto en el artículo 5, segundo y tercer párrafo, del Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

3. Totes les actuacions referides als programes d'hàbitat senior, hàbitat d'integració, hàbitat socioterapèutic i habitatges adaptats a discapacitats, hauran d'inscriure's en el Registre Valencià d'Habitatge amb Protecció Pública.

Article 85. Ajudes i límits generals dels programes hàbitat d'integració social

1. Amb caràcter general el règim de finançament convingut serà l'establert per als habitatges protegits destinats a arrendament, de renda bàsica a 25 anys de nova construcció o provinents de la rehabilitació d'edificis, excepte en el cas que en un programa concret s'especifique una altra possibilitat.

2. Les subvencions als promotors d'habitatges protegits de nova construcció per a arrendar, establides en l'article 50 d'este decret, tindran les següents quanties, si els habitatges reuniten les característiques dels habitatges protegits en lloguer, la superfície útil no excedirà de 45 metres quadrats, incloent si és el cas la superfície destinada a servicis comuns:

Període d'amortització	Quantia subvenció (€)
10 anys	10.200
25 anys	13.200

Les quanties de les subvencions s'incrementaran, quan l'hàbitatge estiguera situat en un àmbit territorial declarat de preu màxim superior, en les mateixes quanties, segons el grup, que les establides en l'esmentat article 56.

Article 86. Ajudes i límits particulars dels programes hàbitat d'integració social

A) Ajudes

A càrrec dels pressupostos de la Generalitat es reconeixerà una subvenció complementària a l'establida amb caràcter general en l'article anterior depenent de la tipologia d'actuació de què es tracte, sempre que es complisquen les condicions establides per la normativa aplicable als programes d'integració social.

1. Hàbitat sènior urbà: Actuacions destinades a l'allotjament de persones majors en municipis majors de 5.000 habitants.

La quantia de la subvenció, amb caràcter general, serà del 20 per cent del preu de venda equivalent calculat en la qualificació provisional.

A fi de fomentar estes actuacions en els referits municipis, esta subvenció s'incrementarà amb un 20 per cent addicional del preu de venda a càrrec dels pressupostos de la Generalitat quan es tracte d'una promoció vinculada a l'arrendament durant el termini de 25 anys.

2. Hàbitat sènior rural: Actuacions destinades a l'allotjament de persones majors en municipis menors de 5.000 habitants.

La quantia de la subvenció serà del 20 per cent del preu de venda equivalent calculat en la qualificació provisional.

A fi de fomentar estes actuacions en xicotets municipis s'establixen les següents aportacions complementàries addicionals a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, quan es complisca la condició de promoció vinculada a l'arrendament durant el termini indicat de 25 anys:

a) Municipis amb població inferior a 2.000 habitants: 40 per cent de subvenció addicional sobre el preu de venda de la promoció.

b) Municipis amb població entre 2.000 i 5.000 habitants: 20 per cent de subvenció addicional sobre el preu de venda de la promoció.

3. Hàbitat d'integració: Actuacions destinades a l'allotjament de treballadors temporals

Són actuacions protegibles la construcció, la rehabilitació i el condicionament d'immobles destinats a l'allotjament de treballadors temporals immigrants a la Comunitat Valenciana que tinguen servicis de temporada en els sectors industrial, agropecuari i de servicis, i puguen acollir-se al sistema general d'ajudes establert en el present decret, per als jòvens universitaris sempre que es complisquen les condicions quant a requisits dels habitatges que s'establixen en este.

3. Todas las actuaciones referidas a los programas de Hábitat senior, Hábitat de integración, Hábitat socioterapéutico y Viviendas adaptadas a discapacitados, deberán inscribirse en el Registro Valenciano de Vivienda con Protección Pública.

Artículo 85. Ayudas y límites generales de los programas Hábitat de Integración Social

1. Con carácter general el régimen de financiación convenida será el establecido para las vivienda protegidas destinadas a arrendamiento, de renta básica a 25 años de nueva construcción o provenientes de la rehabilitación de edificios, salvo en el supuesto de que en un programa concreto se especifique otra posibilidad.

2. Las subvenciones a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar, establecidas en el artículo 50 de este decreto, tendrán las siguientes cuantías, si las viviendas reúnen las características de las viviendas protegidas en alquiler, la superficie útil no excederá de 45 metros cuadrados, incluyendo en su caso la superficie destinada a servicios comunes:

Período de amortización	Cuantía subvención (€)
10 años	10.200
25 años	13.200

Las cuantías de las subvenciones se incrementarán, cuando la vivienda estuviera situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, en las mismas cuantías, según el grupo, que las establecidas en el citado artículo 56.

Artículo 86. Ayudas y límites particulares de los programas Hábitat de Integración Social

A) Ayudas.

Con cargo a los Presupuestos de la Generalitat se reconocerá una subvención complementaria a la establecida con carácter general en el artículo anterior dependiendo de la tipología de actuación de que se trate, siempre y cuando se cumpla las condiciones establecidas por la normativa aplicable a los programas de integración social.

1. Hábitat Senior Urbano: actuaciones destinadas al alojamiento de personas mayores en municipios mayores de 5000 habitantes.

La cuantía de la subvención, con carácter general, será del 20 por ciento del precio de venta equivalente calculado en la calificación provisional.

Con el fin de fomentar estas actuaciones en los referidos municipios, dicha subvención se incrementará con un 20 por ciento adicional del precio de venta con cargo a los Presupuestos de la Generalitat cuando se trate de una promoción vinculada al arrendamiento durante el plazo de 25 años.

2. Hábitat Senior Rural: actuaciones destinadas al alojamiento de personas mayores en municipios menores de 5.000 habitantes.

La cuantía de la subvención será del 20 por ciento del precio de venta equivalente calculado en la calificación provisional.

Con el fin de fomentar estas actuaciones en pequeños municipios se establecen las siguientes aportaciones complementarias adicionales con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, cuando se cumpla la condición de promoción vinculada al arrendamiento durante el plazo indicado de 25 años:

a) Municipios con población inferior a 2.000 habitantes: 40 por ciento de subvención adicional sobre el precio de venta de la promoción.

b) Municipios con población entre 2.000 y 5.000 habitantes: 20 por ciento de subvención adicional sobre el precio de venta de la promoción.

3. Hábitat de Integración: actuaciones destinadas al alojamiento de trabajadores temporales

Son actuaciones protegibles la construcción, rehabilitación y acondicionamiento de inmuebles destinados al alojamiento de trabajadores temporales inmigrantes en la Comunidad Valenciana que presten servicios de temporada en los sectores industrial, agropecuario y de servicios, pudiendo acogerse al sistema general de ayudas establecido en el presente Decreto, para los jóvenes universitarios siempre que se cumplan las condiciones en cuanto a requisitos de las viviendas se establece en el mismo.

No obstant això, quan el promotor destinarà l'immoble per a lloguer per un període inferior a 25 anys, la Generalitat reconeixerà a càrrec dels seus pressupostos una subvenció màxima del 50 per cent de la inversió total que s'ha de realitzar, que quan es tracte de nova construcció en cap cas superarà la quantia total de 1.502,53 euros per habitatge, ni la de 457,65 euros en cas de reforma o rehabilitació, no tenint cap altra mesura de finançament addicional.

4. Hàbitat socioterapèutic

1r. Els usuaris d'estos habitatges seran persones que estiguen subjectes a algun tipus de tractament o programa socioterapèutic sota la tutela o supervisió d'alguna entitat pública o privada sense ànim de lucre.

2n. Amb caràcter general es podrà accedir a les ajudes previstes per al cofinançament i rehabilitació d'habitatges, no sent-los aplicables les ajudes específiques per arrendament.

La superfície màxima computable serà de 120 metres quadrats útils.

Podran ser beneficiàries de les dites ajudes, tant les entitats públiques com les privades sense ànim de lucre.

3r. En el cas que es tracte d'habitatges de nova construcció o procedents de remodelació d'edificis per a arrendament de renda bàsica a 10 o 25 anys s'aplicarà el finançament i les limitacions previstes per a este tipus d'habitatges, d'acord amb el que disposa la secció I del capítol VII i en l'article 75 d'este decret.

La superfície màxima dels habitatges no superarà els 70 metres quadrats de superfície útil. Es podrà incloure a l'efecte de finançament, una plaça de garatge i un traster, vinculats registralment i en projecte, amb les limitacions previstes de preu i superfície d'este tipus d'habitatges.

Podran ser beneficiaris de les dites ajudes els promotors públics i privats, així com les entitats socials sense ànim de lucre.

5. Hàbitat adaptat: Mesures de foment per a l'adaptació d'habitatges per a discapacitats sensorials o persones amb mobilitat reduïda.

1r. El present apartat té com a objecte d'impulsar la construcció de nous habitatges adaptats a discapacitats sensorials o persones amb mobilitat reduïda, per a superar les reserves obligatòries establides per la Llei 1/1998, de 5 de maig, de la Generalitat, d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, urbanístiques i de la comunicació, per mitjà de la concessió d'ajudes econòmiques a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, en les condicions i quantia que es regulen en els apartats següents.

2n. Mentre s'aprove el seu posterior desplegament reglamentari, i sense perjudici de l'obligat compliment del que ha disposat la legislació vigent per a l'adaptació d'elements comuns, per a la concessió de l'ajuda prevista en el punt 3r d'este apartat, s'ha de complir algun dels criteris següents:

a) Mesures d'adaptació de l'habitatge per a persones amb discapacitat sensorial.

b) Mesures d'adaptació de l'habitatge per a persones amb mobilitat reduïda, tenint en compte els nivells següents:

1r) Itinerari accessible en l'interior de l'habitatge

2n) Adaptació de banys i lavabos

3r) Adaptació de cuina

3r. Els promotors d'habitatges qualificats o declarats amb algun tipus de protecció pública, de nova construcció, podran optar a una ajuda a càrrec dels pressupostos de la Generalitat de fins a un màxim de 2.500 euros per habitatge en funció del grau de compliment dels criteris establits en l'apartat anterior.

4t. Esta ajuda s'atorgarà per resolució del director general competent en matèria d'habitatge amb un informe previ tècnic dels servicis territorials corresponents, una vegada qualificat o declarat definitivament l'habitatge amb algun tipus de protecció pública i sempre que es justifique la condició de persona amb discapacitat per part del comprador o inquilí, en el moment del visat del contracte de l'esmentat habitatge.

Article 87. Concessió de les subvencions

1. La concessió de les ajudes al promotor es practicarà una vegada obtinguda la qualificació definitiva, fraccionant-se segons el nom-

No obstante, cuando el promotor vaya a destinar el inmueble para alquilar por un periodo inferior a 25 años, la Generalitat reconocerá con cargo a sus Presupuestos una subvención máxima del 50 por ciento de la inversión total a realizar, que cuando se trate de nueva construcción en ningún caso superarà la cuantía total de 1.502,53 euros por vivienda, ni la de 457,65 euros en caso de reforma o rehabilitación, no teniendo ninguna otra medida de financiación adicional.

4. Hábitat Socioterapéutico

1º. Los usuarios de estas viviendas serán personas que estén sujetas a algún tipo de tratamiento o programa socioterapéutico bajo la tutela o supervisión de alguna entidad pública o privada sin ánimo de lucro.

2º. Con carácter general se podrá acceder a las ayudas previstas para la cofinanciación y rehabilitación de viviendas, no siéndoles aplicables las ayudas específicas por arrendamiento.

La superficie máxima computable será de 120 metros cuadrados útiles.

Podrán ser beneficiarias de dichas ayudas, tanto las entidades públicas como las privadas sin ánimo de lucro.

3º. En el caso de que se trate de viviendas de nueva construcción o procedentes de remodelación de edificios para arrendamiento de renta básica a 10 ó 25 años será de aplicación la financiación y limitaciones previstas para este tipo de viviendas, de acuerdo con lo dispuesto en la sección 1ª del capítulo VII y en el artículo 75 de este decreto.

La superficie máxima de las viviendas no superará los 70 metros cuadrados de superficie útil. Se podrá incluir a efectos de financiación, una plaza de garaje y un trastero, vinculados registralmente y en proyecto, con las limitaciones previstas de precio y superficie de este tipo de viviendas.

Podrán ser beneficiarios de dichas ayudas los promotores públicos y privados, así como las entidades sociales sin ánimo de lucro.

5. Hábitat adaptado: medidas de fomento para la adaptación de viviendas para discapacitados sensoriales y/o personas con movilidad reducida.

1º. El presente apartado tiene como objeto de impulsar la construcción de nuevas viviendas adaptadas a discapacitados sensoriales y/o personas con movilidad reducida, para superar las reservas obligatorias establecidas por la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, mediante la concesión de ayudas económicas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, en las condiciones y cuantía que se regulan en los apartados siguientes.

2º. En tanto se apruebe su posterior desarrollo reglamentario, y sin perjuicio del obligado cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente para la adaptación de elementos comunes, para la concesión de la ayuda prevista en el punto 3º de este apartado, se deberá 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 los siguientes niveles:

1º) Itinerario accesible en el interior de la vivienda

2º) Adaptación de baños y aseos

3º) Adaptación de cocina

3º. Los promotores de viviendas calificadas o declaradas con algún tipo de protección pública, de nueva construcción, podrán optar a una ayuda con cargo a los Presupuestos de la Generalitat de hasta un máximo de 2.500 euros por vivienda en función del grado de cumplimiento de los criterios establecidos en el apartado anterior.

4º. Dicha ayuda se otorgará por Resolución del director general competente en materia de vivienda previo informe técnico de los servicios territoriales correspondientes, una vez calificada o declarada definitivamente la vivienda con algún tipo de protección pública y siempre que se justifique la condición de persona con discapacidad por parte del comprador o inquilino, en el momento del visado del contrato de dicha vivienda.

Artículo 87. Concesión de las subvenciones

1. La concesión de las ayudas al promotor se practicarà una vez obtenida la calificación definitiva, fraccionándose en función del

bre d'habitatges efectivament arrendats, i ha d'acreditar estar al corrent de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social.

2. El servei territorial competent en matèria d'habitatge resoldrà als efectes de declarar el compliment dels requisits exigits per la normativa vigent, condicionant-se la concessió i el pagament de la subvenció a què existisca crèdit pressupostari.

3. L'arrendament es justificarà per mitjà de l'aportació del contracte per al seu visat reglamentari.

4. El seguiment de l'activitat de la promoció es realitzarà sota les mesures de control que estableix a l'article 57 del present decret.

CAPÍTOL IX

Mesures de foment de l'habitatge sostenible

Article 88. Concessió de les subvencions

1. La necessitat de determinar les mesures que incorporen millores a fi d'incrementar la sostenibilitat en els edificis d'habitatges, aconsella adoptar en principi que per resolució del director general competent en matèria d'habitatge, es puguem atorgar ajudes a aquells habitatges que apliquen criteris de sostenibilitat.

2. Mentre es determinen d'una forma més específica estos criteris per mitjà de la seua corresponent regulació que possibilita els requisits i les condicions i de conformitat amb les condicions que si és el cas s'establisquen pel codi tècnic de l'edificació, es tindran en compte els nivells següents:

- a) L'estalvi en el consum de recursos naturals: energia i aigua.
- b) L'ús de fonts locals d'energia neta i energia solar.
- c) La gestió de residus.
- d) L'ús de materials i sistemes constructius que atenguen criteris mediambientals.

3. Els promotors d'habitatges qualificats o declarats protegits de nova construcció podran optar a una ajuda a càrrec dels pressupostos de la Generalitat de fins a un màxim de 2.400 euros per habitatge segons el grau de compliment dels nivells establits en l'apartat anterior.

4. Les ajudes s'atorgaran per resolució del director general competent en matèria d'habitatge prèvia valoració tècnica a este efecte i una vegada qualificats definitivament els habitatges amb els requisits legals pertinents.

CAPÍTOL X

Mediació social. Programa d'operadores socials de lloguer d'habitatges

Article 89. Concepte

1. La Conselleria competent en matèria d'habitatge crea un sistema de mediació en el mercat de lloguer social d'habitatge per a incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats per a atendre les necessitats de demanda del mercat.

2. La Xarxa de Mediació en Arrendament està formada per la Xarxa Valenciana d'Infohabitatge Solidari i l'Agència Valenciana de Lloguer Infohabitatge, i té com a objecte crear o reforçar en col·laboració amb les administracions, administracions locals corresponents, borsa d'habitatge de lloguers locals o supralocals, o d'entitats socials sense ànim de lucre especialitzades en mediació d'habitatge, que treballen per a l'arrendament d'habitatges a preus moderats.

3. Per ordre es desenvoluparà el funcionament de la Xarxa de mediació en arrendament i el sistema de subvencions que han de percebre els integrants d'esta.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Suscripció de convenis

S'autoritza el conseller competent en matèria d'habitatge per a subscriure els convenis amb altres administracions i amb entitats públiques o privades que siguen necessaris per a l'aplicació d'este decret.

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 y abono de la subvención a que exista crédito presupuestario.

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

4. El seguimiento de la actividad de la promoción se realizará bajo las medidas de control que establece al artículo 57 del presente Decreto

CAPITULO IX

Medidas de fomento de la vivienda sostenible

Artículo 88. Concesión de las subvenciones

1. La necesidad de ir determinando medidas que incorporen mejoras en aras a incrementar la sostenibilidad en los edificios de viviendas, aconseja adoptar en principio que por Resolución del director general competente en materia de vivienda, se puedan otorgar ayudas a aquellas viviendas que apliquen criterios de sostenibilidad.

2. En tanto se determinen de una forma más específica dichos criterios mediante su correspondiente regulación que posibilite los requisitos y condiciones y de conformidad con las condiciones que en su caso se establezcan por el Código Técnico de la Edificación, se tendrán en cuenta los siguientes niveles:

- a) El ahorro en el consumo de recursos naturales: energía y agua.
- b) El uso de fuentes locales de energía limpia y energía solar.
- c) La gestión de residuos.
- d) El empleo de materiales y sistemas constructivos que atiendan a criterios medioambientales.

3. Los promotores de viviendas calificadas o declaradas protegidas de nueva construcción podrán optar a una ayuda con cargo a los Presupuestos de la Generalitat de hasta un máximo de 2.400 euros por vivienda, en función del grado de cumplimiento de los niveles establecidos en el apartado anterior.

4. Las ayudas se otorgarán por Resolución del director general competente en materia de vivienda previa valoración técnica a tal efecto y una vez calificadas definitivamente las viviendas con los requisitos legales pertinentes.

CAPITULO X

Mediación social. Programa de operadoras sociales de alquiler de viviendas

Artículo 89. Concepto

1. La Conselleria competente en materia de vivienda crea un sistema de mediación 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.

2. La Red de Mediació 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 ánimo de lucro especializadas en mediación de vivienda, que trabajen para el arrendamiento de viviendas a precios moderados.

3. Por Orden se desarrollará el funcionamiento de la Red de Mediació en Arrendamiento y el sistema de subvenciones a percibir por los integrantes de ésta.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Suscripció de Convenios

Se autoriza al conseller competente en materia de vivienda para suscribir los convenios con otras Administraciones y con entidades públicas o privadas que sean necesarios para la aplicación de este decreto.

Segona. Condició de reduir el preu final de l'habitatge establert en concursos públics de sòl

En la qualificació tant provisional com definitiva s'inclourà, en cas d'existir, la reducció del preu final de l'habitatge, sempre que haja sigut condició necessària per a l'obtenció del terreny, en el corresponent concurs públic de sòl.

Esta reducció ha de recollir-se, a més, en els contractes i en l'escriptura de compravenda.

A tots els efectes, el preu màxim de venda dels habitatges no podrà excedir el preu reduït que es referix esta disposició.

Tercera. Llei d'Arrendaments Urbans

Les persones que, en aplicació del que estableix la disposició transitòria segona de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, es veuen privades del dret a la subrogació mortis causa que els reconeixia el text refós de la Llei d'Arrendaments Urbans, aprovada pel Decret 4104/1964, de 24 de desembre, sempre que reunisquen els requisits previstos en el present decret, tindran prioritat per a l'obtenció de les ajudes establides en este.

Quarta. Llei de taxes

Serán aplicables als habitatges subjectes a algun règim de protecció pública les taxes establides per als habitatges de protecció oficial per la Llei de taxes vigent.

A l'efecte, les al·lusions al mòdul M s'entendran referides al mòdul de venda de la zona que corresponga d'acord amb allò que ha regulat este decret.

Cinquena. Informació que han de facilitar les entitats de crèdit

De conformitat amb els convenis, formalitzats i a formalitzar, entre el Ministeri de l'Habitatge i les entitats de crèdit, acollits al Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, les entitats de crèdit han de notificar a la conselleria competent en matèria d'habitatge la formalització, la disposició i la subrogació de préstecs, amb subsidi o sense subsidi, a l'empara dels esmentats convenis.

Així mateix, la direcció general competent en matèria d'habitatge podrà demanar tota la informació que considere oportuna de les entitats de crèdit, a l'efecte de control i seguiment dels programes de finançament.

Sisena. Silenci administratiu en la sol·licitud d'ajudes

Transcorreguts sis mesos des de la sol·licitud de les ajudes sense que s'haja emés la corresponent resolució per part dels servicis territorials competents en matèria d'habitatge, el silenci ha d'entendre's en sentit desestimatori.

Setena. Mesures excepcionals

A proposta del director general competent en matèria d'habitatge, i sempre sobre la base dels informes tècnics que corresponen, el conseller competent en la dita matèria, mitjançant una resolució expressa, podrà adoptar mesures excepcionals, quan les especials circumstàncies de caràcter social o per raons d'urgència, que afecten els edificis d'habitatges, els habitatges i els seus ocupants, així ho requerisquen, fins i tot la desqualificació dels habitatges de protecció oficial de promoció pública i la determinació de la qualificació que fóra procedent.

Huitena. Promocions mixtes

1. Els promotors d'expedients de construcció d'habitatges amb algun tipus de protecció pública podran destinar un percentatge de la superfície útil total de l'immoble destinada a habitatge perquè es promoga com a habitatges en règim lliure. Este percentatge no podrà excedir el 40 per cent de la dita superfície.

Així mateix, el nombre dels habitatges que es promoguen en règim lliure, no podrà superar la tercera part del nombre total d'habitatges en aqueixa promoció.

2. El projecte serà únic i identificarà indubtablement tant els habitatges que es promoguen en règim lliure com en règim de protecció

Segunda. Condición de reducir el precio final de la vivienda establecida en concursos públicos de suelo

En la calificación tanto provisional como definitiva 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.

Tercera. Ley de Arrendamientos Urbanos

Las personas que, en aplicación de lo que establece la disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se vean privadas del derecho a la subrogación "mortis causa" que les reconocía el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobada por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, siempre que reúnan los requisitos previstos en el presente Decreto, tendrán prioridad para la obtención de las ayudas establecidas en éste.

Cuarta. Ley de Tasas

Serán aplicables a las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública las tasas establecidas para las viviendas de protección oficial por la Ley de Tasas vigente.

A estos efectos, las alusiones al módulo "M" se entenderán referidas al módulo de venta de la zona que corresponda de acuerdo con lo regulado por este decreto.

Quinta. Información a facilitar por las entidades de crédito

De conformidad con los convenios, formalizados y a formalizar, entre el Ministerio de la Vivienda y las entidades de crédito, acogidos al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, 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.

Sexta. Silencio administrativo en la solicitud de ayudas

Transcurridos seis meses desde la solicitud de las ayudas sin que se haya emitido la correspondiente resolución por parte de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, el silencio deberá entenderse en sentido desestimatorio.

Séptima. Medidas excepcionales

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, podrá adoptar medidas excepcionales, cuando las especiales 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, incluso la descalificación de las viviendas de protección oficial de promoción pública y la determinación de la calificación que fuera procedente.

Octava. Promociones mixtas

1. Los promotores de expedientes de construcción de viviendas con algún tipo 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 ciento 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.

2. El proyecto será único e identificará indubtablemente tanto las viviendas que se promuevan en régimen libre como en régimen de

pública. Esta identificació, així mateix, ha de recollir-se en l'escriptura de declaració d'obra nova per a la seua constància en el Registre de la Propietat.

En cap cas es permetrà la unió entre habitatges lliures i de protecció pública, tant verticalment com horitzontalment. Esta prohibició ha de constar en els estatuts per a la seua inscripció en el Registre de la Propietat.

3. En el cas que es vulnerara el que disposa l'apartat anterior i, una vegada qualificada definitivament una promoció, s'annexarà a un habitatge de protecció pública un altre lliure, en part o en la seua totalitat, prèvia la instrucció del corresponent procediment administratiu, es procedirà a desqualificar l'habitatge protegit amb devolució de les ajudes concedides, incrementades amb els interessos legals que procedisquen des de la data de la seua percepció, sense perjudi de la imposició de les sancions administratives a què hi haja lloc i la remissió de tant de culpa a la jurisdicció ordinària.

4. Els servicis territorials competents en matèria d'habitatge comprovaran el compliment de la normativa d'habitabilitat, disseny i qualitat, la coherència de la proposta, i qualsevol altra que fóra aplicable, en la totalitat del projecte bàsic així com l'adequació de l'obra finalitzada al projecte aprovat.

Novena. Limitació al valor dels terrenys

1. El valor dels terrenys on es promouran habitatges protegits, afegit al total import del pressupost de les obres d'urbanització no podrà excedir del 15 per cent de la xifra que resulte de la suma dels preus màxims de venda o adjudicació dels habitatges protegits i lliures, locals de negoci, garatges i trasters.

Quan es projecten grups no inferiors a 500 habitatges, el percentatge establert en el paràgraf anterior podrà incrementar-se en un 5 per cent, no podent excedir el 20 per cent de la xifra a què es referix el paràgraf anterior.

2. Només a l'efecte de comprovar el compliment del que disposa esta disposició, s'assignarà als habitatges lliures un valor per metre quadrat útil igual al del mòdul de venda que corresponga a la zona on està ubicada la promoció. Quan es tracte de locals de negoci, el valor assignat serà d'1,5 vegades el mòdul de venda.

3. En el cas que els terrenys no tinguen completades les obres d'urbanització, a més de les garanties exigibles per la legislació urbanística per a l'execució simultània a l'edificació, es computarà com a valor dels terrenys el valor del sòl més el cost de les obres d'urbanització necessàries, tal com es definixen en l'article 73.2.b) de la Llei reguladora de l'activitat urbanística.

En el cas que els terrenys estiguen en un programa per al desenvolupament d'actuacions integrades se sumará al valor dels terrenys, l'import de la quota d'urbanització corresponent a la parcel·la en els termes que resulten del certificat lliurat a l'efecte pel registrador de la Propietat.

4. Quan per motius socials, arquitectònics o urbanístics s'estime necessari, el director general d'Habitatge i Projectes Urbans podrà exceptuar de la limitació que estableix l'apartat 1 d'esta disposició mitjançant una resolució motivada i d'acord amb els informes tècnics corresponents.

Deu. Promocions d'habitatges protegits executats per fases

1. Amb caràcter general, les promocions d'habitatges protegits, en qualsevol dels seus règims, han d'executar-se a l'empara d'un únic expedient i qualificació, tant provisional com definitiva.

2. Excepcionalment, quan per motius justificats, entre els quals pot trobar-se la impossibilitat legal o urbanística de segregat la parcel·la, l'existència d'elements o servicis comuns que hagen d'ubicar-se en un determinat cos d'edificació, o altres oportunitats acreditats, no fóra possible obtenir la separació de les distintes parts de l'actuació, pot realitzar-se per fases. En este cas, es presentarà amb la sol·licitud de qualificació provisional de la primera fase, el projecte d'urbanització del conjunt, indicant el nombre de fases en què es divideix l'actuació, i delimitant-la en els plànols, amb indicació expressa de les instal·lacions, edificis i servicis complementaris i obres d'urbanització que s'han d'executar en cada fase.

protecció pública. 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 los Estatutos para su inscripción 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 de protección pública otra libre, en parte o en su totalidad, previa la instrucción del correspondiente procedimiento administrativo, se procedería a descalificar la vivienda protegida con devolución de las ayudas concedidas, incrementadas con los intereses legales que procedan 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.

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.

Novena. Limitación al valor de los terrenos

1. El valor de los terrenos donde se vayan a promover viviendas protegidas, añadido al total importe del presupuesto de las obras de urbanización no podrá exceder del 15 por ciento de la cifra que resulte de la suma de los precios máximos de venta o adjudicación de las viviendas protegidas y libres, locales de negocio, garajes y trasteros.

Cuando se proyecten grupos no inferiores a 500 viviendas, el porcentaje establecido en el párrafo anterior podrá incrementarse en un 5 por ciento, no pudiendo exceder del 20 por ciento de la cifra a que se refiere el párrafo anterior.

2. Solo a efectos de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en esta disposición, se asignará a las viviendas libres un valor por metro cuadrado útil igual al del módulo de venta que corresponda a la zona donde está ubicada la promoción. Cuando se trate de locales de negocio, el valor asignado será de 1,5 veces el módulo de venta.

3. En el supuesto de que los terrenos no tengan completadas las obras de urbanización, además de las garantías exigibles por la legislación urbanística para la ejecución simultánea a la edificación, se computará como valor de los terrenos el valor del suelo más coste de las obras de urbanización precisas, tal y como se definen en el artículo 73.2.b) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

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.

4. Cuando por motivos sociales, arquitectónicos o urbanísticos se estime necesario, el director general de Vivienda y Proyectos Urbanos podrá exceptuar de la limitación que establece el apartado 1 de esta disposición mediante Resolución motivada y de acuerdo con los informes técnicos correspondientes.

Décima. Promociones de viviendas protegidas ejecutadas por fases

1. Con carácter general, las promociones de viviendas protegidas, en cualquiera de sus regímenes, 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 segregat la parcela, la existencia de elementos o servicis comunes que hayan de ubicarse en un determinado cuerpo de edificación, u otros oportunitats acreditats, 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 servicis complementarios y obras de urbanización a ejecutar en cada fase.

Cada una de les fases en què es dividisca l'actuació serà objecte d'inscripció en el Registre Valencià d'Habitatge i qualificació provisional independents, en la qual s'han d'incloure les instal·lacions, els edificis i els servicis complementaris i obres d'urbanització que, d'acord amb el projecte d'urbanització aprovat, s'hagen d'executar en este.

La qualificació provisional d'una o diverses de les fases en què el projecte es dividisca no atorgarà al promotor el dret a obtenir la qualificació de les restants, que únicament adquirirà en ser admeses les sol·licituds inicials que compten amb la seua preceptiva inscripció en el Registre Valencià de l'Habitatge, i sempre d'acord amb les normes vigents en el moment de la sol·licitud de la qualificació provisional de la respectiva fase.

En tot cas, l'execució dels elements i servicis comuns a totes les fases, s'inclouran en la primera d'estes.

Respecte a la reserva d'habitatges per a minusvàlids que exigix la normativa vigent, cada fase ha de complir el percentatge que legalment li corresponga.

Onze. Renda màxima

Els habitatges subjectes a protecció pública que no pertanguen a promocions destinades a la seua cessió en arrendament d'acord amb els plans d'habitatge, podran ser cedits en este règim si ho permet la seua legislació aplicable, i en este cas la renda màxima serà de 7,5 per cent del preu màxim vigent en el moment de la celebració del contracte. Si es tracta d'habitatges que, en el seu dia, es van qualificar com a règim especial, la renda màxima serà de 4,5 per cent.

Dotze. Referències a mòduls de promoció pública

A l'efecte del que ha regulat la normativa per la qual es fixen els preus de venda i renda d'habitatges de protecció oficial de promoció pública de la Generalitat, es considera com a mòdul M per metre quadrat de superfície útil, el resultat de multiplicar el preu bàsic, determinat en l'article 6 del Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, i amb les actualitzacions que si és el cas corresponguen, pel valor del coeficient de zona determinat en la taula següent:

Habitatges de promoció pública

ATPMS (A)	1,82
ATPMS (B)	1,69
ATPMS (C)	1,495
Zona A	1,30
Zona B	1,30
Zona C	1,30

ATPMS. Àmbit territorial de preu màxim superior

Tretze. Superació dels objectius convinguts amb el Ministeri d'Habitatge

Una vegada sobrepassat el nombre d'actuacions protegides convingudes amb el Ministeri d'Habitatge, i amb un informe previ de la Direcció General competent, els servicis territorials competents en matèria d'habitatge no admetran sol·licituds d'actuacions a l'empara del Pla 2005-2008. No obstant això, els sol·licitants podran acollir-se als beneficis que estableix el capítol I del Decret 73/2005, de 8 d'abril, del Consell de la Generalitat, si reuneixen els requisits que en la dita disposició s'establixen per a l'accés concertat a l'habitatge.

A eixos efectes, no serà necessari per part dels beneficiaris formular una nova sol·licitud, els servicis territorials, una vegada comprovat que el sol·licitant reuneix els requisits exigits per la normativa aplicable, i sempre que en la sol·licitud inicial així s'haja autoritzat, automàticament consideraran sol·licitat l'accés al finançament concertat que regula el Decret 73/2005, de 8 d'abril, del Consell de la Generalitat.

Catorze. Subvencions per a l'habitatge d'accés concertat de la Comunitat Valenciana

1. Les ajudes per als habitatges d'accés concertat regulats en el Decret 73/2005, de 8 d'abril, del Consell de la Generalitat i en el pre-

Cada una de las fases en que se divida la actuación será objeto de inscripción en el Registro Valenciano de Vivienda 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 ella.

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 iniciales que cuenten con su preceptiva inscripción en el Registro Valenciano de la Vivienda, 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 minusválidos que exige la normativa vigente, cada fase deberá cumplir el porcentaje que legalmente le corresponda.

Undécima. Renta máxima

Las viviendas sujetas a protección pública que no pertenezcan a promociones destinadas a su cesión en arrendamiento con arreglo a los planes de vivienda, podrán ser cedidas en éste régimen si lo permite su legislación aplicable, en cuyo caso la renta máxima será de 7,5 por ciento del precio máximo vigente en el momento de la celebración del contrato. Si se tratase de viviendas que, en su día, se calificaron como régimen especial, la renta máxima será de 4,5 por ciento.

Duodécima. Referencias a módulos de promoción pública

A los efectos de lo regulado en la normativa por la que se fijan los precios de venta y renta de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Generalitat, se considera como módulo M por metro cuadrado de superficie útil, el resultado de multiplicar el precio básico, determinado en el artículo 6 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y con las actualizaciones que en su caso correspondan, por el valor del coeficiente de zona determinado en la tabla siguiente:

Viviendas de Promoción Pública

A.T.P.M.S (A)	1,82
A.T.P.M.S (B)	1,69
A.T.P.M.S (C)	1,495
Zona A	1,30
Zona B	1,30
Zona C	1,30

A.T.P.M.S. Ambito Territorial de Precio Máximo Superior

Decimotercera. Superación de los objetivos convenidos con el Ministerio de Vivienda

Una vez sobrepasado el número de actuaciones protegidas convenidas con el Ministerio de Vivienda, y previo informe de la Dirección General competente, los servicios territoriales competentes en materia de vivienda no admitirán solicitudes de actuaciones al amparo del Plan 2005-2008. No obstante, los solicitantes podrán acogerse a los beneficios que establece el capítulo I del Decreto 73/2005, de 8 de abril, del Consell de la Generalitat, si reuneixen los requisitos que en dicha disposición se establecen para el acceso concertado a la vivienda.

A esos efectos, no será necesario por parte de los beneficiarios formular una nueva solicitud, los servicios territoriales, una vez comprobado que el solicitante reúne los requisitos exigidos por la normativa aplicable, y siempre que en la solicitud inicial así se haya autorizado, automáticamente considerarán solicitado el acceso a la financiación concertada que regula el Decreto 73/2005, de 8 de abril, del Consell de la Generalitat.

Decimocuarta. Subvenciones para la vivienda de acceso concertado de la Comunidad Valenciana

1. Las ayudas para las viviendas de acceso concertado reguladas en el Decreto 73/2005, de 8 de abril, del Consell de la Generalitat, y

sent decret es realitzaran per la Generalitat a càrrec dels pressupostos de la Conselleria de Territori i Habitatge, d'acord amb el que disposa la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, i dins dels límits de la línia pressupostària T4885000 del programa 431.20.

2. Els adquirents d'habitatges que reunisquen els requisits establits en el títol I del Decret 73/2005, de 8 abril, del Consell de la Generalitat, podran sol·licitar tant les ajudes que estableix l'esmentat decret com les previstes en el present decret a càrrec dels pressupostos de la Generalitat per a habitatges d'accés concertat.

3. Per a l'accés concertat a l'habitatge, els adquirents podran sol·licitar un préstec a qualsevol entitat financera en les condicions de mercat. No obstant això, l'import total de la subsidiació de la quota d'amortització i interessos del préstec hipotecari a què es referix el paràgraf següent, serà el que correspondria al tipus d'interès, quantia i termini d'amortització dels préstecs acollits al Pla d'habitatge 2005-2008, que regula el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, i que estiga vigent en el moment de la resolució que concedix les ajudes

4. La subsidiació de la quota d'amortització i interessos d'este préstec hipotecari, que s'ajustarà al que disposa l'article 10 del Decret 73/2005, de 8 d'abril, es pagarà d'una sola vegada per la Generalitat i s'aplicarà a l'amortització parcial del préstec.

La quantia serà la següent:

a) El 25 per 100 de la quota corresponent als tres primers anys de préstec quan els ingressos familiars ponderats dels beneficiaris siguin inferiors o iguals a 3 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM).

b) El 12 per 100 de la quota corresponent als tres primers anys de préstec quan els ingressos familiars ponderats dels beneficiaris siguin superiors a 3 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM).

6. Així mateix, podrà sol·licitar-se la bestreta del xec accés a l'habitatge quan es tracte d'entitats de crèdit amb què la Generalitat haja subscrit conveni establint este supòsit.

7. El termini de 10 anys durant el qual estiga la limitació de disposar que estableix l'article 3 del Decret 73/2005, de 8 d'abril, començarà a comptar des de la data de la resolució que concedix les ajudes.

8. Les referències que el Decret 73/2005, de 8 d'abril, realitza al Decret 92/2002, de 30 de maig, han d'entendre's remeses al present decret.

Quinze. Etiqueta fiscal

Juntament amb la sol·licitud de les ajudes regulades en el present decret i la documentació exigida per la normativa, ha d'aportar-se l'etiqueta fiscal actualitzada i amb dades que coincideixen exactament amb les del document nacional d'identitat (DNI).

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Actuacions protegides sense finançament

Podran acollir-se al pla 2005-2008 les actuacions protegides qualificades provisionalment, o amb contracte visat, en el supòsit d'habitatge usat, a l'empara del Pla 2002/2005, que no hagen obtingut finançament qualificat d'acord amb este pla i que reunisquen els requisits exigits en este decret.

A l'efecte, el servici territorial competent en matèria d'habitatge diligenciarà la qualificació provisional, o el contracte visat, quan es tracte d'habitatge usat, expressant tant les modalitats i les quanties d'ajudes financeres que corresponguen, com la conversió dels ingressos al·legats, quan això procedisca, a nombre de vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples de l'any a què es referixen estos ingressos.

Els terminis que estableix l'article 41.2 només seran aplicables als habitatges usats que es troben en la situació prevista per esta disposició a partir del moment en què es diligencien acollint-se al pla 2005-2008 amb expressió del finançament convingut que els corresponga.

Les actuacions sol·licitades a l'empara del Decret 73/2005, de 8 d'abril, i pendents de resoldre, es resoldran d'acord amb el que disposa el present decret.

en el presente Decreto se realizarán por la Generalitat con cargo a los Presupuestos de la Conselleria de Territorio y Vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y dentro de los límites de la línea presupuestaria T4885000 del programa 431.20.

2. Los adquirentes de viviendas que reúnan los requisitos establecidos en el título I del Decreto 73/2005, de 8 abril, del Consell de la Generalitat, podrán solicitar tanto las ayudas que establece el citado Decreto como las contempladas en el presente Decreto con cargo a los Presupuestos de la Generalitat para viviendas de acceso concertado.

3. Para el acceso concertado a la vivienda, los adquirentes podrán solicitar un préstamo a cualquier entidad financiera en las condiciones de mercado. No obstante, el importe total de la subsidiación de la cuota de amortización e intereses del préstamo hipotecario a que se refiere el párrafo siguiente, será el que correspondería al tipo de interés, cuantía y plazo de amortización de los préstamos acogidos al Plan de Vivienda 2005-2008, que regula el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y que esté vigente en el momento de la resolución concediendo las ayudas

4. La subsidiación de la cuota de amortización e intereses de dicho préstamo hipotecario, que se ajustará a lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 73/2005, de 8 de abril, se abonará de una sola vez por la Generalitat y se aplicará a la amortización parcial del préstamo.

La cuantía será la siguiente:

a) El 25 por 100 de la cuota correspondiente a los tres primeros años de préstamo cuando los ingresos familiares ponderados de los beneficiarios sean inferiores o iguales a 3 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM).

b) El 12 por 100 de la cuota correspondiente a los tres primeros años de préstamo cuando los ingresos familiares ponderados de los beneficiarios sean superiores a 3 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM).

6. Asimismo, podrá solicitarse el anticipo del cheque acceso a la vivienda cuando se trate de entidades de crédito con las que la Generalitat haya suscrito convenio estableciendo dicho supuesto.

7. El plazo de 10 años durante el cual existe la limitación de disponer que establece el artículo 3 del Decreto 73/2005, de 8 de abril, se empezará a contar desde la fecha de la resolución concediendo las ayudas.

8. Las referencias que el Decreto 73/2005, de 8 de abril, realiza al Decreto 92/2002, de 30 de mayo, deben entenderse remitidas al presente Decreto.

Decimoquinta. Etiqueta fiscal

Junto con la solicitud de las ayudas reguladas en el presente Decreto 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).

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Actuaciones protegidas sin financiación

Podrán acogerse al plan 2005-2008 las actuaciones protegidas calificadas provisionalmente, o con contrato visado, en el supuesto de vivienda usada, al amparo del Plan 2002/2005, que no hubieran obtenido financiación cualificada de acuerdo con dicho plan y que reúnan los requisitos exigidos en este decreto

A estos efectos, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda diligenciará la calificación provisional, o el contrato visado, cuando se trata de vivienda usada, expresando tanto las modalidades y cuantías de ayudas financieras que correspondan, como la conversión de los ingresos alegados, cuando ello proceda, a número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples del año al que se refieren dichos ingresos.

Los plazos que establece el artículo 41.2 sólo serán aplicables a las viviendas usadas que se encuentren en la situación prevista por esta disposición a partir del momento en que se diligencien acogiéndose al Plan 2005-2008 con expresión de la financiación convenida que les corresponda.

Las actuaciones solicitadas al amparo del Decreto 73/2005, de 8 de abril, y pendientes de resolver, se resolverán de acuerdo con lo dispuesto en el presente Decreto.

Segona. Pròrroga del Pla d'habitatge

Si una vegada finalitzat el període de vigència del Pla d'habitatge 2005/2008, l'Estat inicia un nou pla per mitjà de la publicació de la normativa corresponent, continuaran sent aplicables les ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat regulades per este decret, mentre no es publiqui la normativa autonòmica de desenrotllament del nou pla, i sempre que corresponguen a actuacions que hagen obtingut préstec convingut a l'ampara del Pla 2005/2008.

Tercera. Habitatges protegits. Regulació

Mentre que la Generalitat no regule la normativa específica per als habitatges protegits, els serà aplicable el Reial Decret Llei 31/1978, de 31 d'octubre, el Reial Decret 3148/1978, de 10 de novembre, i la resta de disposicions que, dins del marc competencial, desenrotllen i regulen els habitatges de protecció oficial.

Quarta. Ordres vigents mentre no es publiquen altres noves

Mentre no es publiquen altres ordres que les substituïsquen, continuaran en vigor les ordres de 15 de novembre de 2002, sobre el desenrotllament i la tramitació de les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl per al període 2002-2005.

Així mateix, continuarà en vigor l'Ordre de 19 de juliol de 2005, del conseller de Territori i Habitatge, per la qual s'establixen les bases reguladores de les actuacions protegides per a fomentar l'arrendament i la rehabilitació d'habitatges previstos en el títol III del Decret 73/2005, de 8 d'abril, del Consell de la Generalitat i es convoquen les dites ajudes per a l'exercici 2005, amb les modificacions següents:

1. Els apartats a), b), c) i n) de l'article 11.3 i l'article 18.4 quedaran redactats de la manera següent:

Article 11.3.a)

Original i fotocòpia per a la seua confrontació del document nacional d'identitat del sol·licitant/s i dels altres membres de la unitat arrendatària majors de 16 anys; en cas d'estrangers han d'aportar el número d'identificació d'estrangers (NIE), així com permís de residència en vigor en el moment de sol·licitud de l'ajuda i com a mínim pel període de temps per al qual té formalitzat el contracte d'arrendament.

S'entén per unitat arrendatària a efectes del que disposa el Decret 73/2005 i en la present ordre, la persona o persones que residisquen en l'habitatge arrendat, existisca o no entre ells relació de parentiu, relacionats segons model normalitzat. A l'efecte es consideren vinculants les dades obrants en el certificat d'empadronament o de convivència si és el cas.

Article 11.3.b)

Còpia compulsada del llibre de família o substitutiu. Només computaran a efectes de l'aplicació d'este decret, els membres de la unitat familiar que, a més d'aparèixer en el referit document, apareguen també recollits en el certificat d'empadronament o convivència.

Article 11.3.c)

Contracte d'arrendament en triple versió, amb les clàusules obligatòries que estableix la normativa vigent i en qualsevol cas les d'inclusió obligatòria de conformitat amb l'article 7 de la present ordre, així com la justificació d'haver depositat la fiança.

Quan els arrendataris no constituïsquen una unitat familiar, en el contracte d'arrendament han de figurar com a tals totes les persones que apareixen en el certificat d'empadronament o convivència.

No serà actuació protegida l'arrendament d'habitatge en què el nombre d'inquilins en relació amb la superfície útil d'aquell supose un percentatge inferior a 10 metres quadrats útils per usuari d'este habitatge.

Article 11.3.n)

Nota simple o escriptura inscrita de l'habitatge pel qual se sol·liciten les presents ajudes, que acredite qui és el titular de l'habitatge, la identificació d'este de manera indubtable, i, per separat, la superfí-

Segunda. Prórroga del Plan de Vivienda

Si una vez finalizado el periodo de vigencia del Plan de Vivienda 2005/2008, el Estado inicia un nuevo plan mediante la publicación de la normativa correspondiente, continuarán siendo aplicables las ayudas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat reguladas por este decreto, en tanto no se publique la normativa autonómica de desarrollo del nuevo plan, y siempre que correspondan a actuaciones que hayan obtenido préstamo convenido al amparo del Plan 2005/2008.

Tercera. Viviendas protegidas. Regulación

En tanto no se regule por la Generalitat la normativa específica para las viviendas protegidas, les será aplicable el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y demás disposiciones que, dentro del marco competencial, desarrollan y regulan las viviendas de protección oficial.

Cuarta. Órdenes vigentes en tanto no se publiquen otras nuevas

En tanto no se publiquen otras Órdenes que las sustituyan, continuarán en vigor las Órdenes de 15 de noviembre de 2002, sobre el desarrollo y tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005.

Asimismo, continuará en vigor la Orden de 19 de julio de 2005, del conseller de Territorio y Vivienda, por la que se establecen las bases reguladoras de las actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento y la rehabilitación de viviendas previstas en el título III del Decreto 73/2005, de 8 de abril, del Consell de la Generalitat, y se convocan dichas ayudas para el ejercicio 2005, con las siguientes modificaciones:

1. Los apartados a), b), c) y n) del artículo 11.3 y el artículo 18.4 quedarán redactados del modo siguiente:

Artículo 11.3.a)

Original y fotocopia para su cotejo del Documento Nacional de Identidad del solicitante/s y de los demás miembros de la unidad arrendataria mayores de 16 años; en caso de extranjeros deberán aportar el Número de Identificación de Extranjeros (N.I.E.), así como permiso de residencia en vigor en el momento de solicitud de la ayuda y como mínimo por el periodo de tiempo para el que tiene formalizado el contrato de arrendamiento.

Se entiende por unidad arrendataria a efectos de lo dispuesto en el Decreto 73/2005 y en la presente orden, la persona o personas que residan en la vivienda arrendada, exista o no entre ellos relación de parentesco, relacionados según modelo normalizado. A estos efectos se consideraran vinculantes los datos obrantes en el certificado de empadronamiento o de convivencia en su caso.

Artículo 11.3.b)

Copia compulsada del libro de familia o substitutivo. Sólo computarán a efectos de la aplicación de este decreto, los miembros de la unidad familiar que, además de en el referido documento, aparezcan también recogidos en el certificado de empadronamiento o convivencia.

Artículo 11.3.c)

Contrato de arrendamiento por triplicado, con las cláusulas obligatorias que establece la normativa vigente y en cualquier caso las de inclusión obligatoria de conformidad con el artículo 7 de la presente orden, así como la justificación de haber depositado la fianza.

Quando los arrendatarios no constituyan una unidad familiar, en el contrato de arrendamiento deberán figurar como tales todas las personas que aparecen en el certificado de empadronamiento o convivencia.

No será actuación protegida el arrendamiento de vivienda en la que el número de inquilinos en relación con la superficie útil de aquella suponga un porcentaje inferior a 10 metros cuadrados útiles por usuario de dicha vivienda

Artículo 11.3.n)

Nota simple o escritura inscrita de la vivienda por la que se solicitan las presentes ayudas, que acredite quien es el titular de la vivienda, la identificación de ella de manera indubitada, y, por separado, la

cie útil d'este habitatge, garatge o trasters vinculats i annexos si és el cas.

En el cas que no figure la superfície útil, es computarà el 80 per cent de la superfície construïda.

Article 18.4

En este sentit en la resolució per la qual es determine la subvenció màxima que ha de percebre el beneficiari, establirà el pagament de l'import de les primes d'assegurances justificades i de les obres de rehabilitació executades.

2. Perquè la situació de desocupació siga tinguda en compte en el barem que estableix l'article 12.3 de l'Ordre de 19 de juliol de 2005, ha d'acreditar-se que la duració d'este no és inferior a dotze mesos.

Cinquena. Desenrotllament de les condicions per a facilitar els procediments de selecció de persones per al seu posterior accés a un habitatge amb règim de protecció pública

1. Per al cas de promocions de protecció oficial de règim especial, realitzades tant per la iniciativa pública com per la privada i provinents o no de concursos públics de sòls, s'efectuarà la selecció prèvia dels futurs destinataris per mitjà de sorteig públic.

2. Mentre es determinen d'una forma més concreta els criteris específics que regulen este sorteig a través del desplegament reglamentari de la Llei 8/2004 de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, s'hauran de complir els criteris següents:

A) Àmplia difusió de la convocatòria del sorteig i de les seues bases per qualsevol mitjà de difusió, inclosa la publicació en algun mitjà escrit d'àmplia difusió.

B) Termini mínim per a la inscripció, en l'esmentat sorteig, d'un mes a partir de la publicació de l'anunci de convocatòria.

C) L'anunci de convocatòria, ha d'incloure amb claredat, els requisits generals d'accés a un habitatge de protecció oficial de règim especial, així com aquells particulars que incloga l'entitat convocant del sorteig quant a:

a) Temps mínim d'empadronament en la localitat on s'ubiquen els habitatges.

b) Preferència de col·lectius socials, als quals van dirigits els habitatges assenyalats en l'article 5.1. del present decret.

c) Percentatge d'habitatges destinats als col·lectius assenyalats en l'article 5.1 del present decret.

d) Lloc de recollida i de presentació de sol·licituds, termini de presentació d'estes.

3. El sorteig públic ha de realitzar-se una vegada obtinguda la qualificació provisional i sempre abans de l'obtenció de la qualificació definitiva.

4. El nombre mínim de seleccionats en el sorteig serà el següent:

a) Per a promocions de fins a 60 habitatges, se seleccionaran fins a 2'5 vegades el nombre total d'habitatges.

b) Per a promocions a partir de 61 habitatges, se seleccionaran fins al doble del nombre total d'habitatges.

c) En el cas d'existir percentatges d'habitatges destinats a col·lectius específics, estos criteris de selecció s'aplicaran a cada un dels percentatges entre els col·lectius específics previstos.

5. Una vegada efectuat el sorteig, els seleccionats han de justificar el fet de complir, tant els requisits generals d'accés a l'habitatge assenyalats en el present decret, com els particulars de la convocatòria del sorteig.

6. La seua ordre final vindrà establida per:

a) El seu nivell de renda.

b) Composició de la unitat de convivència o familiar.

c) Pertinença a col·lectius preferent.

d) Temps d'empadronament en la localitat objecte del sorteig

e) Tindre persones majors o discapacitats a càrrec seu.

Extremos tots estos que han sigut especificats en les bases de la convocatòria, amb el seu corresponent barem, tant per als requisits generals com per als particulars.

7. Este procés s'efectuarà per l'entitat pública o privada que convoca el sorteig.

superficie útil de dicha vivienda, garaje y/o trasteros vinculados y anejos en su caso.

En el supuesto de que no figure la superficie útil, se computará el 80 por ciento de la superficie construida.

Artículo 18.4

En este sentido en la resolución por la que se determine la subvención máxima a percibir por el beneficiario, establecerá el abono del importe de las primas de seguros justificadas y de las obras de rehabilitación ejecutadas.

2. Para que la situación de desempleo sea tenida en cuenta en el baremo que establece el artículo 12.3 de la Orden de 19 de julio de 2005, debe acreditarse que la duración del mismo no es inferior a doce meses.

Quinta. Desarrollo de las condiciones para facilitar los procedimientos de selección de personas para su posterior acceso a una vivienda con régimen de protección pública

1. Para el caso de promociones de protección oficial de régimen especial, realizadas tanto por la iniciativa pública como por la privada y provenientes o no de concursos públicos de suelos, se efectuará la selección previa de los futuros destinatarios mediante sorteo público.

2. En tanto se determinen de una forma más concreta los criterios específicos que regulen dicho sorteo a través del desarrollo reglamentario de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, se deberán cumplir los siguientes criterios:

A) Amplia difusión de la convocatoria del sorteo y de sus bases por cualquier medio de difusión, incluido la publicación en algún medio escrito de amplia difusión.

B) Plazo mínimo para la inscripción, en el citado sorteo, de un mes a partir de la publicación del anuncio de convocatoria.

C) El anuncio de convocatoria, deberá incluir con claridad, los requisitos generales de acceso a una vivienda de protección oficial de régimen especial, así como aquellos particulares que incluya la entidad convocante del sorteo en cuanto a:

a) Tiempo mínimo de empadronamiento en la localidad donde se ubiquen las viviendas.

b) Preferencia de colectivos sociales, a los que van dirigidas las viviendas señalados en el artículo 5.1. del presente Decreto.

c) Porcentaje de viviendas destinadas a los colectivos señalados en el artículo 5.1 del presente Decreto.

d) Lugar de recogida y de presentación de solicitudes, plazo de presentación de las mismas.

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

4. El número mínimo de seleccionados en el sorteo será el siguiente:

a) Para promociones de hasta 60 viviendas, se seleccionarán hasta 2'5 veces el número total de viviendas.

b) Para promociones a partir de 61 viviendas, se seleccionarán hasta el doble del número total de viviendas.

c) En el caso de existir porcentajes de viviendas destinadas a colectivos específicos, dichos criterios de selección se aplicarán a cada uno de los porcentajes entre los colectivos específicos previstos.

5. Una vez efectuado el sorteo, los seleccionados deberán justificar el cumplir, tanto los requisitos generales de acceso a la vivienda señalados en el presente Decreto, como los particulares de la convocatoria del sorteo.

6. Su orden final vendrá dado por:

a) Su nivel de renta.

b) Composición de la unidad de convivencia o familiar.

c) Pertenencia a colectivos preferente.

d) Tiempo de empadronamiento en la localidad objeto del sorteo

e) Tener personas mayores y/o discapacitados a su cargo.

Extremos todos ellos que habrán sido especificados en las bases de la convocatoria, con su correspondiente baremo, tanto para los requisitos generales como para los particulares.

7. Dicho proceso se efectuará por la entidad pública o privada convocante del sorteo.

Esta ordre donarà prelatió per a la presentació del contracte de compravenda per al seu visat en els servicis territorials competents en matèria d'habitatge, a fi de verificar el compliment dels requisits exigits legalment per a l'accés a l'habitatge i a les seues ajudes.

La denegació del visat del contracte, suposarà l'exclusió del sol·licitant de la llista i correrà el torn al següent en esta llista per a la comprovació dels requisits exigits legalment.

8. Una vegada visats un nombre igual de contractes que d'habitatges existents en la promoció objecte del sorteig, es farà pública esta situació i es comunicarà als integrants de la llista, la resta quedaran en llista d'espera per si en el termini dels 2 anys següents al tancament de la citada llista, sorgira alguna circumstància que fera possible que els cridaren.

9. La celebració i la convocatòria de qualsevol sorteig públic d'habitatges de protecció oficial de règim especial, ha de ser sol·licitat davant de la direcció general competent en matèria d'habitatge, per a la seua autorització per esta.

Esta sol·licitud, podrà realitzar-se conjuntament amb la sol·licitud de qualificació provisional, i requerirà l'autorització de la direcció general competent en matèria d'habitatge, prèvia verificació dels criteris establits en la present disposició transitòria i es realitzarà mitjançant una resolució del director general competent en matèria d'habitatge.

10. El present procediment de sorteig i els criteris pel quals es regix, de manera voluntària poden aplicar-se a qualsevol promoció subjecta a algun tipus de protecció pública, tant en venda com en lloguer, bé siga d'iniciativa pública o privada i es construïsquen sobre sòls provinents, tant de concursos públics o no.

11. L'exclusió de la llista serà recurrent, d'acord amb el que disposa la Llei 30/1992, de 26 de novembre.

Sisena. Inscripció en el Registre Valencià d'Habitatges de Protecció Pública dels habitatges usats amb llibertat de cessió

A l'efecte del que disposa l'article 19 del Decret 73/2005, de 8 d'abril, del Consell de la Generalitat i l'Ordre de 7 de juliol de 2005, que el desenvolupa, els adquirents d'habitatges usats que s'hagen acollit al Pla 2005-2008 i que, transcorregut el termini exigít legalment per a la llibertat de cessió, els transmetran, hauran de procedir a la seua inscripció en el Registre Valencià d'Habitatges de Protecció Pública.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

A partir de l'entrada en vigor del present decret queda derogat el Decret 92/2002, de 30 de maig, del Consell de la Generalitat, excepte el capítol V i disposicions addicionals denovena, vintena, vint-i-unena, vint-i-dosena i vint-i-tresena, referents a rehabilitació, que seran derogats per les normativa que les substituïska.

Així mateix, queden derogades totes les disposicions que del mateix rang o d'un rang inferior s'oposen al que ha regulat este decret.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Supletorietat del Reial Decret 801/2006, d'1 de juliol

A més del que preveu este decret cal ajustar-se al que disposa el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008, per a afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge, de caràcter bàsic, i la resta de disposicions concordants.

Segona. Entrada en vigor

L'entrada en vigor d'este decret serà l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Valencia, 24 de març de 2006

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Territori i Habitatge,
RAFAEL BLASCO CASTANY

Dicho orden dará prelatión para la presentación del contrato de compraventa para su visado en los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos legalmente para el acceso a la vivienda y a sus ayudas.

La denegación del visado del contrato, supondrá la exclusión del solicitante de la lista y correrá el turno al siguiente en dicha lista para la comprobación de los requisitos exigidos legalmente.

8. Una vez visados un número igual de contratos que de viviendas existentes en la promoción objeto del sorteo, se hará pública dicha situación y se comunicará a los integrantes de la lista, quedando el resto en lista de espera por si en el plazo de los 2 años siguientes al cierre de la citada lista, surgiera alguna circunstancia que hiciera posible su llamamiento.

9. La celebración y convocatoria de cualquier sorteo público de viviendas de protección oficial de régimen especial, deberá ser solicitado ante la Dirección General competente en materia de vivienda, para su autorización por la misma.

Dicha solicitud, podrá realizarse conjuntamente con la solicitud de calificación provisional, y requerirá de la autorización de la Dirección General competente en materia de vivienda, previa verificación de los criterios establecidos en la presente disposición transitoria y se realizará mediante resolución del director general competente en materia de vivienda.

10. El presente procedimiento de sorteo y los criterios por lo que se rige, de manera voluntaria pueden aplicarse a cualquier promoción sujeta a algún tipo de protección pública, tanto en venta como en alquiler, bien sea de iniciativa pública o privada y se construyan sobre suelos provenientes, tanto de concursos públicos o no.

11. La exclusión de la lista será recurrente, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Sexta. Inscripció en el Registro Valenciano de Viviendas de Protección Pública de las viviendas usadas con libertad de cesión

A efectos de lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto 73/2005, de 8 de abril, del Consell de la Generalitat y Orden de 7 de julio de 2005, que lo desarrolla, los adquirentes de viviendas usadas que se hayan acogido al plan 2005-2008 y que, transcurrido el plazo exigido legalmente para la libertad de cesión, vayan a transmitir las, deberán proceder a su inscripción en el Registro Valenciano de Viviendas de Protección Pública.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto queda derogado el Decreto 92/2002, de 30 de mayo, del Consell de la Generalitat, excepto el capítulo V y disposiciones adicionales decimonovena, vigésima, vigesimoprimer, vigesimosegunda y vigesimotercera, referentes a rehabilitación, que serán derogados por las normativa que las sustituya.

Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo regulado por este decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Supletoriedad del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio

Además de lo previsto en este decreto se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, de carácter básico, y demás disposiciones concordantes.

Segunda. Entrada en vigor

La entrada en vigor de este decreto será el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Valencia, a 24 de marzo de 2006

El presidente de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Territorio y Vivienda,
RAFAEL BLASCO CASTANY

ANNEX/ANEXO

MUNICIPIS SINGULARS / MUNICIPIOS SINGULARES	PROVÍNCIA DE VALÈNCIA PROVINCIA DE VALENCIA	PROVÍNCIA D'ALACANT PROVINCIA DE ALICANTE	PROVÍNCIA DE CASTELLÓ PROVINCIA DE CASTELLON
ATPMS GRUP A / ATPPMS GRUPO A			
ATPMS GRUP B / ATPPMS GRUPO B	Valencia		
ATPMS GRUP C / ATPPMS GRUPO C		Alacant / Alicante	Castelló de la Plana / Castellón de la Plana
Resta Zona A / Resto Zona A	Alaquàs	Agost	Almassora / Almazora
	Albal	Alcoi / Alcoy	Benicarló
	Alboraya	Altea	Benicàssim / Benicasim
	Alcàsser	Aspe	Burriana
	Aldaia	Benidorm	La Vall d'Uixó
	Alfafar	Benissa	Nules
	Alfara del Patriarca	Callosa de Segura	Onda
	Alzira	Calp / Calpe	Vila-real / Villarreal
	Benetússer	Crevillent	Vinaròs
	Beniparrell	Dénia	
	Bonrepòs i Mirambell	El Campello	
	Burjassot	El Poble Nou de Benitatxell / Benitachell	
	Canet d'En Berenguer	Elx / Elche	
	Catarroja	Elda	
	Cullera	Guardamar del Segura	
	Emperador	L'Alfàs del Pi	
	Foios	La Vila Joiosa / Villajoyosa	
	Gandía	Monforte del Cid	
	Godella	Mutxamel	
	La Pobla de Farnals	Novelda	
	Llíria	Orihuela	
	Manises	Petrer	
	Massalfassar	Sant Vicent del Raspeig / San Vicente del Raspeig	
	Massamagrell	Sant Joan d'Alacant	
	Massanassa	Santa Pola	
	Meliana	Teulada	

	Mislata	Tibi	
	Moncada	Torrevejeja	
	Museros	Villena	
	Oliva	Xàbia / Jávea	
	Ontinyent		
	Paiporta		
	Paterna		
	Picanya		
	Picassent		
	Puçol		
	Puig		
	Quart de Poblet		
	Rafelbunyol / Rafelbuñol		
	Requena		
	Rocafort		
	Sagunt / Sagunto		
	Sedaví		
	Silla		
	Sueca		
	Tavernes Blanques		
	Torrent		
	Utiel		
	Vinalesa		
	Xàtiva		
	Xirivella		
Zona B	Agullent	Albatera	Alcalà de Xivert
	Aielo de Malferit	Algorfa	Almenara
	Albaida	Almoradí	Alquerías del Niño Perdido
	Albalat dels Sorells	Banyeres de Mariola	Betxí
	Alberic	Benejúzar	Borriol
	Albuixech	Benferri	Cabanes
	Algemesí	Benijófar	L'Alcora
	Alginet	Bigastro	La Llosa
	Almàssera	Callosa d'En Sarrià	La Vilavella
	Almussafes	Castalla	Moncofa
	Bellreguard	Catral	Morella
	Benaguasil	Cocentaina	Orpesa / Oropesa del Mar
	Benifaió	Cox	Peñíscola
	Benisanó	Daya Nueva	Segorbe
	Bétera	Daya Vieja	Torreblanca

	Bocairent	Dolores	Xilxes / Chilches
	Buñol	El Pinós / Pinoso	
	Canals	Finestrat	
	Carcaixent	Formentera del Segura	
	Carlet	Granja de Rocamora	
	Cheste	Ibi	
	Chiva	Jacarilla	
	Daimús	La Nucia	
	Godelleta	Los Montesinos	
	Guadassuar	Monòver / Monóvar	
	Guardamar de la Safor	Muro de Alcoy	
	L'Alcúdia	Onil	
	L'Alcúdia de Crespins	Pego	
	L'Elia	Pilar de la Horadada	
	L'Olleria	Rafal	
	La Pobla Llarga	Redován	
	Loriguilla	Rojales	
	Piles	San Fulgencio	
	Riba-roja de Túria	San Isidro	
	San Antonio de Benagéber	San Miguel de Salinas	
	Sollana	Sax	
	Tavernes de la Valldigna	Xixona / Jijona	
	Turís		
	Vilamarxant		
	Villanueva de Castellón		
	Vinalesa		
	Xeraco		
	Xeresa		
Zona C	La resta de municipis / el resto de municipios	La resta de municipis / el resto de municipios	La resta de municipis / el resto de municipios