

**Conselleria de Medi Ambient,
Aigua, Urbanisme i Habitatge**

*DECRET 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual
s'aprova el Reglament d'Habitatges de Protecció Pública.*
[2009/7676]

ÍNDEX

TÍTOL PRELIMINAR

Disposicions generals

Article 1. Objecte i àmbit

Article 2. Tipologia d'habitatges de protecció pública

Article 3. Plans d'habitatge i sòl. Plans propis i complementaris

Article 4. Accés al finançament d'actuacions protegides

TÍTOL PRIMER

Règim jurídic dels habitatges de
protecció pública de nova construcció

Capítol I

Concepte i àmbit

Article 5. Concepte i classificació

Article 6. Durada del període de protecció

Article 7. Àmbit de la protecció

Article 8. Normes de disseny i qualitat

Article 9. Terrenys

Article 10. Mòduls de venda i renda

Capítol II

Règim del dret d'accés a l'habitatge
de protecció pública de nova construcció

Article 11. Règim d'ús i accés a la propietat

Article 12. Lliurament i ocupació. Destinació

Article 13. Percepció de quantitats a compte

Article 14. Clàusules d'inserció obligatòria en els contractes

Article 15. Procediment de visat de contractes i registre de con-
tractes

Article 16. Elevació a escriptura pública

Capítol III

Qualificació provisional

Article 17. Sol·licitud de qualificació provisional

Article 18. Supòsits especials de sol·licitud de qualificació provi-
sional

Article 19. Concessió de la qualificació provisional

Article 20. Necessitat de qualificació de les actuacions referides a
l'adquisició i urbanització de sòl per a habitatge protegit

Article 21. Efecte de la concessió de la qualificació provisional

Article 22. Modificació de la qualificació provisional

Article 23. Efecte de la caducitat, desistiment i renúncia

Capítol IV

Qualificació definitiva

Article 24. Sol·licitud de la qualificació definitiva

Article 25. Concessió de la qualificació definitiva

Article 26. Denegació de la qualificació definitiva

Article 27. Presa de raó en el Registre de la Propietat

Article 28. Efecte de la qualificació definitiva

Article 29. Modificació de la qualificació definitiva

Article 30. Extinció del règim jurídic de protecció pública

**Conselleria de Medio Ambiente,
Agua, Urbanismo y Vivienda**

*DECRETO 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el
que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección
Pública.* [2009/7676]

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito

Artículo 2. Tipología de viviendas de protección pública

Artículo 3. Planes de vivienda y suelo. Planes propios y comple-
mentarios

Artículo 4. Acceso a la financiación de actuaciones protegidas

TÍTULO PRIMERO

Régimen jurídico de las viviendas de
protección pública de nueva construcción

Capítulo I

Concepto y ámbito

Artículo 5. Concepto y clasificación

Artículo 6. Duración del periodo de protección

Artículo 7. Ámbito de la protección

Artículo 8. Normas de diseño y calidad

Artículo 9. Terrenos

Artículo 10. Módulos de venta y renta

Capítulo II

Régimen del derecho de acceso a la vivienda
de protección pública de nueva construcción

Artículo 11. Régimen de uso y acceso a la propiedad

Artículo 12. Entrega y ocupación. Destino

Artículo 13. Percepción de cantidades a cuenta

Artículo 14. Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos

Artículo 15. Procedimiento de visado de contratos y Registro de
contratos

Artículo 16. Elevación a escritura pública

Capítulo III

Calificación provisional

Artículo 17. Solicitud de calificación provisional

Artículo 18. Supuestos especiales de solicitud de calificación pro-
visional

Artículo 19. Concesión de la calificación provisional

Artículo 20. Necesidad de calificación de las actuaciones referidas
a la adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida

Artículo 21. Efectos de la concesión de la calificación provisional

Artículo 22. Modificación de la calificación provisional

Artículo 23. Efectos de la caducidad, desistimiento y renuncia

Capítulo IV

Calificación definitiva

Artículo 24. Solicitud de la calificación definitiva

Artículo 25. Concesión de la calificación definitiva

Artículo 26. Denegación de la calificación definitiva

Artículo 27. Toma de razón en el Registro de la Propiedad

Artículo 28. Efectos de la calificación definitiva

Artículo 29. Modificación de la calificación definitiva

Artículo 30. Extinción del régimen jurídico de protección pública

Capítol V
Supòsits especials de qualificació

Article 31. Habitatges destinats a persones amb discapacitat
Article 32. Habitatges destinats a famílies nombroses
Article 33. Cooperatives d'habitatges i comunitats de propietaris

Article 34. Promocions per fases
Article 35. Promocions mixtes
Article 36. Edificacions en construcció o acabats
Article 37. Allotjaments d'emergència

TÍTOL SEGON
Finançament d'actuacions protegides

Article 38. Concepte
Article 39. Condicions pressupostàries
Article 40. Definicions i conceptes
Article 41. Comprovacions tributàries, administratives i registrals

TÍTOL TERCER
Consell Assessor de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana

Article 42. Caràcter i fins
Article 43. Atribucions del Consell
Article 44. Composició
Article 45. Estatut dels membres
Article 46. Periodicitat de la sessions
Article 47. Quòrum i règim de votació

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Delegació del conseller competent en matèria d'habitatge de la facultat per a la cessió gratuïta d'ús de béns immobles
Segona. Subscripció de convenis
Tercera. Selecció d'adjudicatari d'habitatges protegits
Quarta. Mesures de col·laboració amb el Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana en matèria de revisió de projectes d'habitatges protegits
Cinquena. Supletorietat de la normativa estatal
Sisena. Convenis amb les entitats de crèdit i el ministeri competent en matèria d'habitatge
Setena. Mesures excepcionals
Vuitena. Denominació dels habitatges protegits
Novena. Requisit d'accés, preus de venda i renda i bonificacions en habitatges de promoció pública

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Aplicabilitat del reglament
Segona. Revisió dels projectes d'habitatges

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA ÚNICA

DISPOSICIÓ FINAL ÚNICA

El Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge té com a objecte el desenvolupament de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana en l'àmbit de la protecció pública.

Així mateix, respon a la necessitat de refundre en un text únic la normativa autonòmica dispersa, i de dotar d'un marc estable la normativa d'habitatge.

Transcorregut un temps des de l'entrada en vigor, el Decret 82/2008, de 6 de juny, del Consell, va modificar, entre altres disposicions, alguns dels extrems previstos en aquest reglament.

No obstant això, aquestes modificacions resulten insuficients a la vista de l'experiència acumulada, i és imprescindible una revisió més profunda del text, que aclarisca i simplifique la redacció, i que rectifi-

Capítulo V
Supuestos especiales de calificación

Artículo 31. Viviendas destinadas a personas con discapacidad
Artículo 32. Viviendas destinadas a familias numerosas
Artículo 33. Cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios

Artículo 34. Promociones por fases
Artículo 35. Promociones mixtas
Artículo 36. Edificaciones en construcción o terminados
Artículo 37. Alojamientos de emergencia

TÍTULO SEGUNDO
Financiación actuaciones protegidas

Artículo 38. Concepto
Artículo 39. Condiciones presupuestarias
Artículo 40. Definiciones y conceptos
Artículo 41. Comprobaciones tributarias, administrativas y registrales

TÍTULO TERCERO
Consejo Asesor de la Vivienda de la Comunitat Valenciana

Artículo 42. Carácter y fines
Artículo 43. Atribuciones del Consejo
Artículo 44. Composición
Artículo 45. Estatuto de los miembros
Artículo 46. Periodicidad de la sesiones
Artículo 47. Quórum y régimen de votación

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Delegación en conseller competente en materia de vivienda de la facultad para la cesión gratuita de uso de bienes inmuebles
Segunda. Suscripción de Convenios
Tercera. Selección de adjudicatarios de viviendas protegidas
Cuarta. Medidas de colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana en materia de revisión de proyectos de viviendas protegidas
Quinta. Supletoriedad de la normativa estatal
Sexta. Convenios con entidades de crédito y ministerio competente en materia de vivienda
Séptima. Medidas excepcionales
Octava. Denominación de las viviendas protegidas
Novena. Requisito de acceso, precios de venta y renta y bonificaciones en viviendas de promoción pública

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Aplicabilidad del presente reglamento
Segunda. Revisión de los proyectos de viviendas

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

El Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda tiene como objeto el desarrollo de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana en el ámbito de la protección pública.

Asimismo, responde a la necesidad de refundir en un texto único la normativa autonómica dispersa, y de dotar de un marco estable a la normativa de vivienda.

Transcurrido un tiempo desde su entrada en vigor, el Decreto 82/2008, de 6 de junio, del Consell, modificó entre otras disposiciones algunos de los extremos contemplados en dicho Reglamento.

No obstante, estas modificaciones resultan insuficientes, a la vista de la experiencia acumulada, siendo imprescindible, una revisión más profunda del texto, que clarifique y simplifique la redacción, y que

que algunes de les disfuncions observades en la seua aplicació, en nom de la seguretat jurídica i de la millora de l'eficàcia en la gestió.

La Comunitat Valenciana, d'acord amb el que disposa l'article 148.1.3 de la Constitució espanyola, té competència exclusiva en matèria d'habitatge, competència que ve recollida en l'article 49.1.9ª de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana.

D'acord amb això, aquest reglament regula el nou Reglament d'habitatges de protecció pública, el qual s'estructura en quatre títols, nou disposicions addicionals, dues disposicions transitòries, una derogatòria i una final.

El títol preliminar, que regula els principis generals de protecció a l'habitatge, estableix l'objecte i l'àmbit del reglament, la tipologia dels habitatges de protecció pública i el contingut de caràcter bàsic que han de contenir els plans d'habitatge, al marge de les mesures concretes que aquests plans establisquen.

El títol primer, règim jurídic dels habitatges de protecció pública de nova construcció, està estructurat en cinc capítols, que fonamentalment regulen el concepte d'aquests habitatges i l'àmbit i la durada de la protecció; el règim del dret d'accés a l'habitatge, com també la qualificació provisional, definitiva i els supòsits especials de qualificació.

El títol segon, finançament d'actuacions protegides, estableix algunes disposicions que, independentment del que disposen els plans d'habitatge, que s'han d'ajustar a les circumstàncies específiques en el moment de la seua vigència, han d'aplicar-se amb caràcter general, i no té sentit reiterar-los en la regulació de cada nou pla d'habitatge.

El títol tercer regula el Consell Assessor de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana en termes semblants al que disposa el Decret 75/2007, de 18 de maig, però estableix alguna modificació no essencial que l'experiència aconsella introduir per a la millora del funcionament d'aquest òrgan col·legiat.

Entre les disposicions addicionals s'hi destaca com a novetat la facultat que es concedeix a la conselleria competent en matèria d'habitatge per a adoptar les mesures oportunes de col·laboració amb el Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana, a fi d'establir un visat de garantia per als projectes d'habitatges amb protecció pública.

Així mateix, cal destacar la disposició addicional novena, la qual modifica determinats articles del títol III del vigent Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge, concretament els relatius al límit d'ingressos dels adjudicataris d'habitatges de promoció pública, el sistema de fixació de preus de venda i renda, com també el sistema de ponderació dels preus en funció de la capacitat i l'esforç de les unitats familiars adjudicatàries.

Per tot això, a proposta del conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, una vegada complits els tràmits procedimentals previstos en l'article 43 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, conforme amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió del dia 26 de juny de 2009,

DECRETE

TÍTOL PRELIMINAR **Disposicions generals**

Article 1. Objecte i àmbit

1. Aquest reglament té com a objecte el desenvolupament de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

Així mateix, estableix el conjunt d'actuacions, drets i obligacions dels agents públics, privats i socials implicats en el sector de l'habitatge i assigna competències en aquesta matèria.

El seu àmbit afecta les bases, els criteris i els requisits de les mesures de foment i prestació directa establides o regulades per la Generalitat per a incentivar les actuacions protegides.

Les mesures de foment i de prestació directa de l'habitatge i sòl, s'han d'ajustar als preceptes continguts en la Llei 8/2004, de 20 d'oc-

rectifique algunas de las disfunciones observadas en su aplicación, en aras de la seguridad jurídica y de la mejora de la eficacia en la gestión.

La Comunitat Valenciana, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.1.3 de la Constitución Española, tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, competencia que viene recogida en el artículo 49.1.9ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana.

A tenor de ello, el presente reglamento regula el nuevo Reglamento de Viviendas de Protección Pública, que se estructura en cuatro títulos, nueve disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una derogatoria y una final.

El título preliminar que regula los principios generales de protección a la vivienda, establece el objeto y ámbito del Reglamento, la tipología de las viviendas de protección pública y el contenido de carácter básico que deben contener los planes de vivienda, al margen de las medidas concretas que dichos planes establezcan.

El título primero, Régimen jurídico de las viviendas de protección pública de nueva construcción, está estructurado en cinco capítulos, que fundamentalmente regulan el concepto de estas viviendas y el ámbito y la duración de la protección; el régimen del derecho de acceso a la vivienda, así como la calificación provisional, definitiva y los supuestos especiales de calificación.

El título segundo, Financiación de actuaciones protegidas, establece algunas disposiciones que, independientemente de lo dispuesto en los Planes de Vivienda que se ajustarán a las circunstancias específicas en momento de su vigencia, deben aplicarse con carácter general, careciendo de sentido su reiteración en la regulación de cada nuevo Plan de Vivienda.

El título tercero regula el Consejo Asesor de la Vivienda de la Comunitat Valenciana en términos similares a lo dispuesto en el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, pero estableciendo alguna modificación no esencial que la experiencia aconseja introducir en aras a la mejora del funcionamiento de este órgano colegiado.

Entre las disposiciones adicionales se destaca como novedad la facultad que se concede a la Conselleria competente en materia de vivienda para adoptar las medidas oportunas de colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana, a fin de establecer un visado de garantía para los proyectos de viviendas con protección pública.

Asimismo, es de destacar la disposición adicional novena, la cual modifica determinados artículos del título III del vigente Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda, concretamente los relativos al límite de ingresos de los adjudicatarios de viviendas de promoción pública, el sistema de fijación de precios de venta y renta, así como el sistema de ponderación de los precios en función de la capacidad y esfuerzo de las unidades familiares adjudicatarias.

Por todo ello, a propuesta del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, una vez cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 26 de junio de 2009,

DECRETO

TÍTULO PRELIMINAR **Disposiciones generales**

Artículo 1. Objeto y ámbito

1. El presente reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Asimismo, establece el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos, privados y sociales implicados en el sector de la vivienda y asigna competencias en esta materia.

Su ámbito alcanza a las bases, criterios y requisitos de las medidas de fomento y prestación directa establecidas o reguladas por la Generalitat para incentivar las actuaciones protegidas.

Las medidas de fomento y de prestación directa de la vivienda y suelo, se ajustarán a los preceptos contenidos en la Ley 8/2004, de 20

tubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, als d'aquest reglament i les disposicions complementàries, i als dels plans d'habitatge i sòl que s'establisquen.

Sense perjudici del que disposen els plans d'habitatge i sòl, les mesures de foment poden adoptar qualsevol de les modalitats següents:

a) Finançament específic dels plans d'habitatge, integrat per préstecs específics i ajudes econòmiques directes d'acord amb aquest reglament i el que disposen els plans d'habitatge i sòl.

b) Exempcions i bonificacions tributàries establides mitjançant norma amb rang de llei.

c) Criteris de preferència per a l'accés al finançament específic dels plans d'habitatge.

d) Actuacions computables en adjudicacions o aprovacions administratives.

e) Distintius i reconeixements.

f) Mesures de foment per a incrementar la sostenibilitat en els edificis d'habitatge, en els termes establits pels plans d'habitatge i sòl.

g) Mesures de foment per a la mediació social en matèria d'habitatge.

h) Qualsevol altra modalitat apropiada per al foment de les actuacions protegibles i per a l'accés a l'habitatge.

2. Queda exclosa d'aquest reglament la regulació de la rehabilitació d'edificis i habitatges, la rehabilitació urbana, com també la regulació dels habitatges de promoció pública.

Article 2. Tipologia dels habitatges de protecció pública

Els habitatges de protecció pública de nova construcció, amb independència de quina siga la seua denominació, s'han de classificar en les modalitats següents:

a) Habitatges de protecció pública de nova construcció de promoció privada, per persones jurídiques o físiques, en qualsevol de les modalitats de promoció previstes en aquest reglament, i en les que disposen els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable, amb independència de quina siga la denominació.

b) Habitatges de promoció pública en qualsevol de les modalitats establides per l'article 54 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

Article 3. Plans d'habitatge i sòl. Plans propis i complementaris

Els plans propis i complementaris d'habitatge i sòl de la Generalitat han de ser aprovats per decret del Consell, a proposta de la conselleria competent en matèria d'habitatge, i han de contenir necessàriament:

a) El període temporal de vigència

b) Les actuacions protegides.

c) Les mesures de foment i les fórmules de finançament.

d) La instrumentació financera.

e) Els objectius per a cadascuna de les actuacions.

f) La cobertura pressupostària.

g) Mesures de suport destinades a col·lectius específics.

h) Les mesures d'accés a l'habitatge que es consideren adequades.

A més de les mesures pròpies, poden incorporar les establides per plans d'altres administracions l'execució dels quals corresponga a la Comunitat Valenciana, sempre que s'haja formalitzat la instrumentació financera corresponent.

Article 4. Accés al finançament d'actuacions protegides

1. Les resolucions administratives que reconeguen, qualifiquen o protegeixen cadascuna de les actuacions emparades per les distintes mesures de foment han de possibilitar el dret al finançament específic dels plans d'habitatge i sòl, establert per la normativa vigent, en el marc de les actuacions protegides establides en aquestes i dins dels objectius fixats en els convenis sobre actuacions d'habitatge i sòl, que es formalitzen entre les administracions públiques competents i, si és el cas, amb les entitats de crèdit públiques i privades.

de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, a los de este Reglamento y disposiciones complementarias, y a los de los planes de vivienda y suelo que se establezcan.

Sin perjuicio de lo que dispongan los planes de vivienda y suelo, las medidas de fomento podrán adoptar cualquiera de las siguientes modalidades:

a) Financiación específica de los planes de vivienda, integrada por préstamos específicos y ayudas económicas directas conforme a este Reglamento y a lo dispuesto en los planes de vivienda y suelo.

b) Exenciones y bonificaciones tributarias establecidas mediante norma con rango de ley.

c) Criterios de preferencia para el acceso a la financiación específica de los planes de vivienda.

d) Actuaciones computables en adjudicaciones o aprobaciones administrativas.

e) Distintivos y reconocimientos.

f) Medidas de fomento para incrementar la sostenibilidad en los edificios de vivienda, en los términos establecidos por los Planes de Vivienda y Suelo.

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

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

2. Queda excluida del presente reglamento la regulación de la rehabilitación de edificios y viviendas, la rehabilitación urbana, así como la regulación de las viviendas de promoción pública.

Artículo 2. Tipología de viviendas de protección pública

Las viviendas de protección pública de nueva construcción, con independencia de cual sea su denominación, se clasificarán en las siguientes modalidades:

a) Viviendas de protección pública de nueva construcción de promoción privada, por personas jurídicas o físicas, en cualquiera de las modalidades de promoción previstas en este Reglamento, y en las que dispongan los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, con independencia de cual sea su denominación.

b) Viviendas de promoción pública en cualquiera de las modalidades establecidas por el artículo 54 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Artículo 3. Planes de vivienda y suelo. Planes propios y complementarios

Los planes propios y complementarios de vivienda y suelo de la Generalitat, serán aprobados por Decreto del Consell, a propuesta de la Conselleria competente en materia de vivienda, y contendrán necesariamente:

a) El periodo temporal de vigencia

b) Las actuaciones protegidas.

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

d) La instrumentación financiera.

e) Los objetivos para cada una de las actuaciones.

f) La cobertura presupuestaria.

g) Medidas de apoyo destinadas a colectivos específicos.

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

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

Artículo 4. Acceso a la financiación de las actuaciones protegidas

1. Las resoluciones administrativas que reconozcan, califiquen o protejan cada una de las actuaciones amparadas por las distintas medidas de fomento, posibilitarán el derecho a la financiación específica de los planes de vivienda y suelo, establecida por la normativa vigente, en el marco de las actuaciones protegidas establecidas en los mismos y dentro de los objetivos fijados en los Convenios sobre actuaciones de vivienda y suelo, que se formalicen entre las Administraciones Públicas competentes y, en su caso, con las Entidades de crédito públicas y privadas.

L'accés al finançament d'actuacions protegides comporta, amb caràcter general, l'accés a l'habitatge en propietat o en arrendament.

2. Les resolucions han de contenir les dades que, com a mínim, es determinen en aquest reglament i han de fer referència expressa a la identificació del tipus d'expedient i del beneficiari.

Els òrgans administratius competents per a la tramitació dels procediments han de verificar la concordança de dades tècniques, jurídiques i administratives.

3. Els plans d'habitatge i sòl han de definir les modalitats de suport econòmic per a la promoció i l'accés a l'habitatge en les distintes actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl que s'hi definisquen, i establir els requisits, objectius o subjectius, que calguen per a la protecció de les actuacions i l'accés a les distintes modalitats de finançament.

TÍTOL PRIMER **Règim jurídic dels habitatges** **de protecció pública de nova construcció**

CAPÍTOL I *Concepte i àmbit*

Article 5. Concepte i classificació

L'habitatge de protecció pública de nova construcció és el qualificat com a tal per la Generalitat, mitjançant els serveis territorials competents en matèria d'habitatge, per a destinar-se a domicili habitual i permanent i reunir els requisits de superfície, ús, qualitat i preu establits per aquest reglament i altres disposicions que li siguen d'aplicació.

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

Article 6. Durada del període de protecció

1. El règim de protecció dels habitatges de protecció pública de nova construcció dura amb caràcter general trenta anys, computats a partir de la data de la qualificació definitiva. No obstant això, els plans d'habitatge i sòl poden establir un termini distint per a totes o alguna de les actuacions protegides previstes en aquests.

2. Transcorregut el període de protecció, s'extingeixen les limitacions pròpies d'aquest règim, i els habitatges i els elements complementaris queden sotmesos al règim establert per la legislació comuna.

Article 7. Àmbit de la protecció

La protecció assoleix els elements i supòsits recollits en l'article 45 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

Els elements diferents de l'habitatge, però pertanyents a l'edifici, han de complir, a l'efecte de la protecció, les condicions següents:

1. Locals de negoci

Es poden incloure en les promocions d'habitatges de protecció pública locals de negoci, els quals han de situar-se en plantes completes i diferents de les que es destinen a habitatges, o separades per elements que n'impossibiliten la connexió, i diferenciar-ne clarament els accessos.

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

2. Garatges, trasters i annexos

En les condicions que determine cada pla, la protecció s'estén als garatges i trasters d'edificis d'habitatges de protecció pública, els quals

El acceso a la financiación de actuaciones protegidas conllevará, con carácter general, el acceso a la vivienda en propiedad o en arrendamiento.

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

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

3. Los planes de vivienda o suelo definirán las modalidades de apoyo económico para la promoción y acceso a la vivienda en las distintas actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo que se definan en los mismos, estableciendo los requisitos, objetivos o subjetivos, que sean necesarios para la protección de las actuaciones y el acceso a las distintas modalidades de financiación.

TÍTULO PRIMERO **Régimen jurídico de las viviendas** **de protección pública de nueva construcción**

CAPÍTULO I *Concepto y ámbito*

Artículo 5. Concepto y clasificación

La vivienda de protección pública de nueva construcción es la calificada como tal por la Generalitat, a través de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, por destinarse a domicilio habitual y permanente y reunir los requisitos de superficie, uso, calidad y precio establecidos por este Reglamento y otras disposiciones que le sean de aplicación.

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

Artículo 6. Duración del periodo de protección

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

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

Artículo 7. Ámbito de la protección

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

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

1. Locales de negocio.

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

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

2. Garajes, trasteros y anejos

En las condiciones que determine cada plan, la protección se extiende a los garajes y trasteros de edificios de viviendas de protec-

han de tenir el preu limitat i poden ser annexos vinculats als habitatges o no. La protecció pot estendre's als annexos destinats a emmagatzemament d'utils necessari per a l'exercici d'activitats productives en el medi rural i han d'estar vinculats a l'habitatge.

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

El preu màxim aplicable serà el que determinen en cada moment els plans d'habitatge i sòl.

Article 8. Normes de disseny i qualitat

Els habitatges de protecció pública de nova construcció han de complir la normativa de disseny i condicions que per als habitatges desenvolupe la Generalitat, excepte pel que fa a la determinació de la superfície útil computable per al càlcul de preus i ajudes.

A aquest efecte, la superfície útil computable per als habitatges amb protecció pública ha d'incloure el 50 per 100 de la superfície dels espais exteriors coberts per la planta immediatament superior, com ara balcons, terrasses, etc. No s'ha de tenir en compte a aquest efecte el cobriment mitjançant volades, lloses d'acabament o gelosies estructurals l'amplària de les quals siga inferior a seixanta centímetres.

Les característiques tècniques, superfícies i dimensions mínimes dels garatges i trasters s'han de regular per la normativa tècnica específica d'aplicació.

Article 9. Terrenys

1. El valor dels terrenys on s'hagen de promoure habitatges de protecció pública, afegit a l'import total del pressupost de les obres d'urbanització, no pot excedir del percentatge que establisquen a aquest efecte, si és el cas, els plans d'habitatge i sòl aplicables.

A l'efecte del càlcul de valoracions, el coeficient entre la superfície útil i la construïda és del 0,75.

2. Només a l'efecte de comprovar el compliment del que disposa aquest article, s'ha d'assignar als habitatges lliures i als locals de negoci, un valor per metre quadrat útil igual al del mòdul de venda superior per a la mateixa localitat establert pel Pla estatal d'habitatge, modulat per un coeficient que s'ha de determinar en cada pla d'habitatge.

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, s'ha de computar com a valor dels terrenys el valor del sòl més el cost de les obres d'urbanització necessàries, segons es defineixen en la legislació urbanística valenciana.

4. En el cas que els terrenys siguen resultants d'una reparcel·lació, al valor dels terrenys s'ha de sumar l'import de les càrregues d'urbanització que figuren en el compte de liquidació provisional, en els termes que resulten de l'afecció real que consta en el certificat lliurat a l'efecte pel registrador de la propietat.

5. Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge han de comprovar el compliment del límit del valor dels terrenys. Amb aquest fi s'ha de calcular el valor en venda equivalent segons el que disposa el paràgraf segon, a l'efecte d'aplicar el percentatge corresponent. Alternativament, es pot optar per la comprovació basant-se en el mètode de valoració residual estàtica, calculant el valor en venda de l'edifici, que ha de resultar inferior al valor en venda de l'edifici calculat segons el paràgraf segon.

6. En el supòsit d'actuacions protegides en àmbits urbans subjectes a programes específics, o quan per motius socials, arquitectònics, urbanístics o de conjuntura econòmica s'estime necessari, el titular de la direcció general competent en matèria d'habitatge pot exceptuar d'aquesta limitació mitjançant una resolució motivada, d'acord amb els informes tècnics corresponents.

A aquest efecte, els promotors han de presentar davant d'aquesta la sol·licitud d'excepció dels límits de valoració establerts, justificant

ció pública, que tendran el precio limitado y podrán ser anejos vinculados a las viviendas o no. La protección podrá extenderse a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesario para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural y estarán vinculados a la vivienda.

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

El precio máximo aplicable será el que determinen en cada momento los planes de vivienda y suelo.

Artículo 8. Normas de diseño y calidad

Las viviendas de protección pública de nueva construcción deberán cumplir con la normativa de diseño y condiciones que para las viviendas se desarrolle por la Generalitat, salvo en lo relativo a la determinación de la superficie útil computable para el cálculo de precios y ayudas.

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

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

Artículo 9. Terrenos

1. El valor de los terrenos donde se vayan a promover viviendas de protección pública, añadido al importe total del presupuesto de las obras de urbanización no podrá exceder del porcentaje que establezcan al efecto, en su caso, los planes de vivienda y suelo aplicables.

A efectos de cálculo de valoraciones, el coeficiente entre la superficie útil y la construida será del 0,75.

2. Sólo a efectos de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, se asignará a las viviendas libres y a los locales de negocio, un valor por metro cuadrado útil igual al del módulo de venta superior para la misma localidad establecido por el plan estatal de vivienda, modulado por un coeficiente que se determinará en cada plan de vivienda.

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 el coste de las obras de urbanización precisas, conforme se definen en la legislación urbanística valenciana.

4. En caso de que los terrenos sean resultantes de una reparcelación, al valor de los terrenos se sumará el importe de las cargas de urbanización que figuren en la cuenta de liquidación provisional, en los términos que resulten de la afección real que consta en la certificación librada al efecto por el Registrador de la Propiedad.

5. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda comprobarán el cumplimiento del límite del valor de los terrenos. Para ello se calculará el valor en venta equivalente según lo dispuesto en el párrafo segundo, a efectos de aplicar el porcentaje correspondiente. Alternativamente, se podrá optar por la comprobación en base al método de valoración residual estática, calculando el valor en venta del edificio, que habrá de resultar inferior al valor en venta del edificio calculado según el párrafo segundo.

6. En el supuesto de actuaciones protegidas en ámbitos urbanos sujetos a programas específicos, o cuando por motivos sociales, arquitectónicos, urbanísticos o de coyuntura económica se estime necesario, el titular de la Dirección General competente en materia de vivienda podrá exceptuar esta limitación mediante resolución motivada, de acuerdo con los informes técnicos correspondientes.

A tal efecto, los promotores presentarán ante ésta la solicitud de excepción de los límites de valoración establecidos, justificando moti-

motivadament la petició i adjuntant un informe tècnic que acredite la viabilitat econòmica de la promoció.

Article 10. Mòduls de venda i renda

1. Els habitatges de protecció pública de nova construcció han de tenir preu limitat de venda i renda d'acord amb el que estableixen aquest reglament i cadascun dels plans d'habitatge i sòl.

2. En tot cas, per a les segones i posteriors transmissions d'habitatges de protecció pública, i mentre dure el període de protecció, serà l'equivalent, en el moment de la transmissió, al d'un habitatge protegit qualificat provisionalment, del mateix règim a la mateixa localitat.

CAPÍTOL II

Règim del dret d'accés a l'habitatge de protecció pública de nova construcció

Article 11. Règim d'ús i accés a la propietat

Els plans d'habitatge han d'establir les condicions d'accés als habitatges protegits.

1. Règim d'ús i formes d'accés a la propietat

Els plans d'habitatge poden establir els règims d'ús i les formes d'accés a la propietat de les actuacions protegides qualificades a la seua empara.

a) El règim d'ús dels habitatges de protecció pública pot ser el següent:

1r. Arrendament.

2n. Propietat.

3r. Altres formes d'explotació justificades per raons socials.

b) L'accés a la propietat d'un habitatge protegit de nova construcció pot realitzar-se:

1r. Per compravenda.

2n. Mitjançant arrendament amb opció de compra.

3r. Per promoció per a ús propi, individual o agrupats en comunitats de propietaris sense personalitat jurídica.

4t. Per promoció mitjançant cooperatives d'habitatges o qualsevol altra entitat amb personalitat jurídica.

5é. Accés als habitatges de protecció pública en segona o posteriors transmissions per qualsevol títol previst en la legislació de general i de pertinent aplicació.

2. Limitacions al règim d'ús

Només poden ser usuaris dels habitatges de protecció pública les persones físiques, i queda prohibit el gaudi per a ús propi, per qualsevol títol, de més d'un habitatge de protecció pública.

Aquesta prohibició és aplicable fins i tot en el cas que la titularitat dels habitatges d'ús propi corresponga a distints familiars, si aquests es corresponen amb una unitat familiar.

Poden exceptuar-se'n les famílies nombroses i les persones discapacitades, conforme determinen els plans d'habitatge aplicables o normativa específica de finançament, amb l'autorització prèvia del servei territorial competent en matèria d'habitatge.

El règim d'ús dels habitatges de protecció pública s'ha de determinar en la corresponent cèdula de qualificació definitiva.

3. Limitacions a la facultat de disposar derivades del règim de protecció

Són aplicables als habitatges de protecció pública:

a) Les limitacions a la facultat de disposar, o d'un altre tipus, que puguin establir els plans d'habitatge i sòl.

b) La durada del període de protecció.

c) Les limitacions de preus de venda i renda establides.

d) Les condicions generals d'accés als habitatges de protecció pública establides pels plans d'habitatge i sòl o, supletòriament, per aquest reglament, aplicables en el moment en què la transmissió es produïska.

Article 12. Lliurament i ocupació. Destinació

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

vadament la petició y acompanyando informe tècnic que acredite la viabilidad econòmica de la promoció.

Artículo 10. Módulos de venta y renta

1. Las viviendas de protección pública de nueva construcción tendrán precio limitado de venta y renta de acuerdo con lo establecido en este Reglamento y en cada uno de los Planes de Vivienda y Suelo.

2. En todo caso, para las segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección pública, y en tanto dure su periodo de protección, será el equivalente, en el momento de la transmisión, al de una vivienda protegida calificada provisionalmente, del mismo régimen en la misma localidad.

CAPÍTULO II

Régimen del derecho de acceso a la vivienda de protección pública de nueva construcción

Artículo 11. Régimen de uso y acceso a la propiedad

Los Planes de Vivienda establecerán las condiciones de acceso a las viviendas protegidas.

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

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

a) El régimen de uso de las viviendas de protección pública podrá ser el siguiente:

1º. Arrendamiento.

2º. Propiedad.

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

b) El acceso a la propiedad de una vivienda protegida de nueva construcción podrá realizarse:

1º. Por compraventa.

2º. Mediante arrendamiento con opción de compra.

3º. Por promoción para uso propio, individual o agrupadas en comunidades de propietarios sin personalidad jurídica.

4º. Por promoción a través de cooperativas de viviendas o cualquier otra entidad con personalidad jurídica.

5º. Acceso a las viviendas de protección pública en segunda o posteriores transmisiones por cualquier título previsto en la legislación de general y pertinente aplicación.

2. Limitaciones al régimen de uso.

Solamente pueden ser usuarios de las viviendas de protección pública las personas físicas, y queda prohibido el disfrute para uso propio, por cualquier título, de más de una vivienda de protección pública.

Esta prohibición será aplicable aun en el caso de que la titularidad de las viviendas de uso propio corresponda a distintos familiares, si éstos se corresponden con una unidad familiar.

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

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

3. Limitaciones a la facultad de disponer derivadas del régimen de protección

Serán de aplicación a las viviendas de protección pública:

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

b) La duración del periodo de protección.

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

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

Artículo 12. Entrega y ocupación. Destino

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

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

2. Els habitatges de protecció pública de nova construcció s'han de destinar a residència habitual i permanent del propietari o, si és el cas, de l'inquilí, i han de ser ocupades en el termini de sis mesos comptadors des de la data de concessió de la cèdula de qualificació definitiva o des de la data de la firma del contracte de compravenda o arrendament o de l'escriptura de compravenda o arrendament amb opció de compra, si són posteriors.

El termini d'ocupació pot ser objecte de pròrroga justificada per raons de tipus laboral, familiar, o un altre tipus de circumstàncies prou acreditades, i ha de ser autoritzada pels serveis territorials competents en matèria d'habitatge.

3. No perd el caràcter de residència habitual i permanent pel fet que el titular o usuari, el cònjuge, i els parents d'un o altre fins al tercer grau, que hi convisca, exercisca en l'habitatge o en les dependències d'aquest una professió o xicoteta indústria domèstica, encara que siga objecte de tributació, sempre que en l'exercici d'aquesta activitat es complisca la normativa aplicable i, a més, es complisca el que disposen els estatuts de la comunitat de propietaris, i amb l'autorització o el consentiment exprés del propietari-arrendador en el cas que l'habitatge estiga arrendat.

4. La residència habitual i permanent pot ser motiu d'excepció, mitjançant una resolució motivada de la direcció general competent en matèria d'habitatge, en programes d'integració social, o supòsits d'emergència, o víctimes de violència de gènere o terrorisme que per la seua naturalesa requerisquen un allotjament temporal.

Article 13. Percepció de quantitats a compte

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

A) La sol·licitud de l'autorització per a la percepció de quantitats a compte ha de realitzar-se amb anterioritat a la qualificació definitiva. En la sol·licitud d'autorització s'ha de fer constar l'import total de les quantitats que es pretenguen obtenir per aquest concepte.

A la sol·licitud s'ha d'adjuntar:

a) Aval bancari global suficient que done cobertura als avals individuals posteriors o contracte d'assegurança, ambdós amb renúncia expressa a la clàusula de benefici d'excessió, divisió i ordre, que garantisquen la devolució de l'import de les quantitats rebudes, més els interessos legals corresponents fins al moment en què es faça l'efectiva devolució, en cas que no s'obtinga la qualificació definitiva o no s'haja sol·licitat dins del termini fixat en la qualificació provisional o en la pròrroga reglamentàriament concedida.

b) En el cas que hagen transcorregut sis mesos des de la concessió de la qualificació provisional o bé s'haja de reconvertir el préstec concedit, ha d'aportar-se certificat del Registre de la Propietat acreditatiu del domini dels terrenys o del dret que faculte el promotor per a realitzar la construcció, i que es troben lliures de càrregues i gravàmens que puguen representar un obstacle econòmic, jurídic o tècnic per al desenvolupament del projecte, excepte aquells constituïts en garantia de devolució dels préstecs concedits per a la construcció dels habitatges.

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

C) Que en els contractes que s'atorguen per a formalitzar els lliuraments a compte es faça constar de manera indubtable la quantia d'aquestes, els terminis en què han de ser satisfetes, el compte especial de l'entitat bancària o de crèdit on ha de verificar-se l'ingrés, i la garantia que haja sigut constituïda pel promotor entre les previstes en l'anterior incís a) del subapartat A).

Los promotores y, en su caso los propietarios, están obligados a entregar a los adquirentes y arrendatarios una copia de la cédula de calificación definitiva en el acto de la entrega de llaves, además de la documentación establecida por la legislación sobre ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

2. Las viviendas de protección pública de nueva construcción se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino, y deberán ser ocupadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de concesión de la cédula de calificación definitiva o desde la fecha de la firma del contrato de compraventa o arrendamiento o de la escritura de compraventa o arrendamiento con opción de compra, si fueran posteriores.

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

3. No perderá el carácter de residencia habitual y permanente por el hecho de que el titular o usuario, su cónyuge, y los parientes de uno u otro hasta el tercer grado, que con cualquiera de ellos conviva, ejerza en la vivienda o en sus dependencias una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación, siempre que en el ejercicio de dicha actividad se cumpla con normativa aplicable, y además se cumpla con lo dispuesto en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios y con la autorización o consentimiento expreso del propietario-arrendador en el supuesto de que la vivienda esté arrendada.

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

Artículo 13. Percepción de cantidades a cuenta

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

A) La solicitud de la autorización para la percepción de cantidades a cuenta deberá realizarse con anterioridad a la calificación definitiva. En la solicitud de autorización se deberá hacer constar el importe total de las cantidades que se pretenda obtener por este concepto.

A la solicitud se deberá acompañar:

a) Aval bancario global suficiente que dé cobertura a los avales individuales posteriores o contrato de seguro, ambos con renuncia expresa a la cláusula de beneficio de excusión, división y orden, que garanticen la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes hasta el momento en que se haga la efectiva devolución, en caso de no obtener la calificación definitiva o no haberla solicitado dentro del plazo fijado en la calificación provisional o en la prórroga reglamentariamente concedida.

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

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

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

D) Les garanties establides s'han d'estendre a les quantitats lliurades en efectiu o mitjançant qualsevol efecte canviari el pagament de les quals es domicilie en el compte especial previst. Quan el pagament del preu ajornat s'instrumente mitjançant efectes canviaris, cal identificar en les garanties el nombre, el venciment i l'import d'aquests.

E) En el període de construcció només poden percebre's dels futurs adquirents pagaments en concepte de quantitats a compte.

2. Quan, una vegada obtinguda la qualificació provisional d'una promoció, els promotors disposen de la formalització de reserves d'habitatge, amb lliurament de quantitats per aquest concepte, prèviament han de sol·licitar autorització del servei territorial d'habitatge i projectes urbans competent, especificant les quanties que hagen de sol·licitar, fins a un import del 5 per 100 del cost de l'habitatge, i adjuntar la documentació que acredite la constitució d'un aval bancari global suficient que done cobertura als avals individuals posteriors, contracte d'assegurança o compte especial indisponible, tots ells amb renúncia expressa a la clàusula de benefici d'excussió, divisió i ordre, que garantisquen la devolució de l'import de les quantitats rebudes, més els interessos legals corresponents fins al moment en què es faça l'efectiva devolució.

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

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

En el cas de promocions que s'hagen iniciat com a promocions lliures, o en el supòsit d'obra començada, en les quals s'haguen subscrit reserves, és preceptiu indicar-ho en la sol·licitud de qualificació provisional, i s'ha d'aportar la documentació necessària perquè es puga expedir simultàniament la qualificació provisional i la validació de les reserves rebudes.

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

Article 14. Clàusules d'inserció obligatòria en els contractes

Els contractes de compravenda i arrendament han d'incloure les clàusules que recullen els requisits d'informació i venda exigits en la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, a més de les que puguen establir els plans d'habitatge i sòl i les mesures de finançament que corresponguen. A més, obligatòriament han d'incloure:

1. Amb caràcter general:

a) Que l'habitatge objecte de la transmissió o cessió està subjecte a les prohibicions i limitacions derivades del règim de protecció pública establert per la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, aquest reglament i la resta de disposicions de desenvolupament, i, per consegüent, que les condicions d'utilització són les assenyalades en la referida normativa i en la qualificació definitiva, i els preus de venda o renda no poden excedir els límits establerts.

b) Que el promotor/venedor o arrendador s'obliga a lliurar les claus de l'habitatge en el termini màxim de tres mesos comptadors des de la concessió de la qualificació definitiva, o des de la data del contracte, si és posterior, llevat que aquest termini siga prorrogat pel servei territorial competent en matèria d'habitatge.

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

d) Que el promotor/venedor o arrendador s'obliga a lliurar a l'adquirent o arrendatari un exemplar del contracte, degudament visat pel servei territorial competent en matèria d'habitatge.

e) En el supòsit de contractes de compravenda amb percepció de quantitats a compte, han de consignar-se en el contracte les dades

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

E) En el periodo de construcción sólo podrán percibirse de los futuros adquirents pagos en concepto de cantidades a cuenta.

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

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

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

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

3. El cumplimiento de las condiciones para percibir cantidades a cuenta es aplicable incluso a las promociones que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa

Artículo 14. Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos

Los contratos de compraventa y arrendamiento deberán incluir las cláusulas que recojan los requisitos de información y venta exigidos en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, además de las que puedan establecer los planes de vivienda y suelo y las medidas de financiación que correspondan. Además, obligatoriamente incluirán:

1. Con carácter general:

a) Que la vivienda objeto de la transmisión o cesión está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección pública establecido por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, este Reglamento y demás disposiciones de desarrollo, y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la referida normativa y en la calificación definitiva, y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.

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

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

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

e) En el supuesto de contratos de compraventa con percepción de cantidades a cuenta, habrán de consignarse en el contrato los datos

requerides per l'article 13 d'aquest reglament, especificant que s'ha obtingut l'autorització administrativa per a la percepció d'aquestes quantitats.

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

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

2. En els contractes de compravenda, a més:

a) Que el promotor o venedor s'obliga a elevar a escriptura pública el contracte privat de compra/venda en el termini de tres mesos a partir de la data de la qualificació definitiva de l'habitatge, o de la del contracte, si és posterior, llevat que aquest termini siga prorrogat pel servei territorial competent en matèria d'habitatge.

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

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

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

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

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

Article 15. Procediment de visat de contractes i registre de contractes

1. El visat de contracte és l'acte administratiu pel qual es faculta l'adquirent de l'habitatge protegit a accedir-hi.

Els contractes s'han de presentar en els serveis territorials competents en matèria d'habitatge en el termini de sis mesos a partir de l'atorgament.

Si els contractes no reuneixen els requisits exigits, s'han de requerir els interessats perquè en el termini de quinze dies ho esmenen. Transcorregut aquest termini poden iniciar-se, si escau, les actuacions prèvies corresponents al règim administratiu sancionador.

2. Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge han de portar un registre especial en què es prenga nota de tots els contractes translatius de domini, en primera transmissió, o de primera cessió d'ús dels habitatges de protecció pública.

Article 16. Elevació a escriptura pública

És requisit indispensable per a l'elevació d'un contracte de compravenda d'habitatge protegit a escriptura pública que s'haja obtingut visat de l'esmentat contracte reconeixent el compliment de les condicions per a accedir a la propietat.

Els promotors d'habitatges de protecció pública estan obligats a elevar a escriptura pública, en el termini de tres mesos comptadors de la concessió de la qualificació definitiva, els contractes de compravenda signats amb anterioritat a aquesta qualificació.

Si la compravenda té lloc després de la concessió de la qualificació definitiva, l'esmentat termini de tres mesos es compta des de la data d'obtenció del visat, i s'ha de presentar en el servei territorial competent en matèria d'habitatge, conforme disposa l'article anterior.

Quan s'hagen rebut ajudes públiques per a l'adquisició de l'habitatge i hi haja limitació per a la llibertat de cessió d'aquest, no és possible l'autorització del canvi de titularitat amb incorporació de nous titulars fins transcorregut el termini perquè finalitze la limitació.

requeridos por el artículo 13 de este Reglamento, especificando que se ha obtenido la autorización administrativa para la percepción de estas cantidades.

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

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

2. En los contratos de compraventa, además:

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

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

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

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

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

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

Artículo 15. Procedimiento de visado de contratos y Registro de contratos

1. El visado de contrato es el acto administrativo por el que se faculta al adquirente de la vivienda protegida a acceder a la misma.

Los contratos se presentarán en los servicios territoriales competentes en materia de vivienda en el plazo de seis meses a partir de su otorgamiento.

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

2. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda llevarán un Registro especial en el que se tomará razón de todos los contratos traslativos de dominio, en primera transmisión, o de primera cesión de uso de las viviendas de protección pública.

Artículo 16. Elevación a escriptura pública

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

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

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

Cuando se hayan recibido ayudas públicas para la adquisición de la vivienda y exista limitación para la libertad de cesión de ésta, no será posible la autorización del cambio de titularidad con incorporación de nuevos titulares hasta transcurrido el plazo para que finalice la limitación.

No obstant això, el servei territorial competent pot autoritzar la modificació de l'escriptura sempre que es tornen les ajudes que es van obtenir per a l'adquisició de l'habitatge.

A aquest efecte, els notaris, prèviament a l'autorització del canvi de titularitat d'un habitatge que haja obtingut ajudes públiques a l'empara dels plans d'habitatge, i que encara es trobe dins del termini de limitació de cessió d'aquest habitatge, han de comprovar que s'ha concedit l'autorització administrativa corresponent. En cas contrari no és possible efectuar la modificació esmentada.

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

CAPÍTOL III *Qualificació provisional*

Article 17. Sol·licitud de qualificació provisional

1. Els promotors dels habitatges de protecció pública de nova construcció han de presentar en el servei territorial competent en matèria d'habitatge la sol·licitud de qualificació provisional en model normalitzat, a la qual s'han d'adjuntar els documents següents:

A) Dos exemplars del projecte bàsic d'execució, definit en la normativa d'ordenació de l'edificació aplicable i redactat per un tècnic competent, que ha d'estar visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes. L'administració competent en matèria d'habitatge ha d'establir les mesures oportunes per a possibilitar que es presente mitjançant sistemes telemàtics.

B) Els que acrediten la personalitat del sol·licitant i, si és el cas, la representació que tinga. La representació pot acreditar-se per qualsevol mitjà vàlid en dret que deixe constància fidedigna, o mitjançant declaració en compareixença personal de les persones interessades.

Si els promotors són persones físiques, han d'adjuntar-hi fotocòpia confrontada del document nacional d'identitat. Quan es tracte de societats amb personalitat jurídica, o altres entitats, ha d'acreditar-se la constitució d'aquestes, la inscripció en el Registre Mercantil, aportar el número de codi d'identificació fiscal corresponent, i acreditar la persona o les persones físiques que la representen.

Les comunitats de béns no tenen personalitat jurídica pròpia, i en conseqüència, la promoció s'ha d'entendre, a tots els efectes, realitzada com a agrupació de particulars.

C) Certificat del Registre de la Propietat que acredite la titularitat del domini o d'un altre dret real que legitime l'actuació i l'estat de càrregues. Els terrenys han d'estar lliures de càrregues o gravàmens que puguin representar un obstacle econòmic, jurídic o tècnic per al desenvolupament del projecte, excepte el que s'ha regulat per als supòsits especials de qualificació en l'article 18 d'aquest reglament.

L'antiguitat d'aquest certificat registral no pot ser superior a tres mesos, prenent com a data de còmput de la presentació de la sol·licitud de qualificació provisional en el registre administratiu competent.

D) Certificat de l'ajuntament en què consten, almenys, les dades següents:

- a) Classificació i qualificació urbanística dels terrenys.
- b) Si el terreny prové de concurs públic.
- c) Si el terreny està inclòs en reserva obligatòria per a habitatges de protecció pública.
- d) La dotació de serveis urbanístics de què disposa el terreny. En el supòsit de no estar complets els serveis urbanístics, si es tracta d'actuació aïllada, s'ha d'acreditar que es compleixen les condicions establides en l'article 182.2 de la Llei urbanística valenciana; si es tracta d'actuació integrada s'ha d'acreditar que es compleixen les condicions disposades en l'article 163.1.b) de la llei urbanística esmentada per a poder obtenir llicència urbanística.

Així mateix, el promotor ha de presentar per escrit el compromís de fer constar en els contractes de compravenda que no es pot obtenir

No obstante, el servicio territorial competente podrá autorizar la modificación de la escritura siempre que se devuelvan las ayudas que se obtuvieron para la adquisición de la vivienda.

A estos efectos, los notarios, previamente a la autorización del cambio de titularidad de una vivienda que haya obtenido ayudas públicas al amparo de los planes de vivienda, y que aún se encuentre dentro del plazo de limitación de cesión de dicha vivienda, deberán comprobar que se ha concedido la autorización administrativa correspondiente. En caso contrario no será posible proceder a la citada modificación.

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

CAPÍTULO III *Calificación provisional*

Artículo 17. Solicitud de calificación provisional

1. Los promotores de las viviendas de protección pública de nueva construcción deberán presentar en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda la solicitud de calificación provisional en modelo normalizado, que deberá estar acompañada por los siguientes documentos:

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

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

Si los promotores son personas físicas deberán acompañar fotocopia cotejada de su Documento Nacional de Identidad. Cuando se trate de sociedades con personalidad jurídica, u otras entidades, deberá acreditarse la constitución de las mismas, su inscripción en el Registro Mercantil, aportar el número de Código de Identificación Fiscal correspondiente, y acreditar la persona o personas físicas que la representen.

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

C) Certificado del Registro de la Propiedad acreditando la titularidad del dominio o de otro derecho real que legitime la actuación y estado de cargas. Los terrenos deberán estar libres de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto, salvo lo regulado para los supuestos especiales de calificación en el artículo 18 de este Reglamento.

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

D) Certificado de Ayuntamiento en el que conste al menos, los siguientes datos:

- a) Clasificación y calificación urbanística de los terrenos
- b) Si el terreno proviene de concurso público
- c) Si el terreno está incluido en reserva obligatoria para viviendas de protección pública
- d) La dotación de servicios urbanísticos de los que dispone el terreno. En el supuesto de no estar completos los servicios urbanísticos, si se trata de actuación aislada, deberá acreditar que se cumplen las condiciones establecidas en el artículo 182.2 de la Ley Urbanística Valenciana; si se trata de actuación integrada deberá acreditar que se cumplen las condiciones dispuestas en el artículo 163.1.b) de la citada Ley Urbanística, para poder obtener licencia urbanística.

Asimismo, el promotor presentará por escrito el compromiso de hacer constar en los contratos de compraventa que no se podrá obtener

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

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

E) Taxes. El promotor ha d'haver pagat les taxes establides per a aquest tràmit per la legislació d'aplicació.

F) Ús propi. En cas de promoció d'habitatges per a ús propi, a més de la documentació general, s'ha d'aportar la sol·licitud de finançament específic dels plans d'habitatge i sòl, si és el cas.

G) Promoció destinades a arrendament. A més de la documentació general, cal adjuntar sol·licitud de finançament convingut al promotor, acompanyada del certificat de la Tresoreria de la Seguretat Social acreditatiu de trobar-se al corrent de les cotitzacions, i certificats de l'Agència Tributària i de la conselleria competent en matèria d'hisenda, acreditatiu d'estar al corrent de les obligacions fiscals, quan el pla d'habitatge i sòl determine la sol·licitud simultània.

H) Les promoció d'habitatges de protecció pública de nova construcció s'han d'efectuar en edificis complets i sobre una única parcel·la, excepte el que estableix l'article 34 d'aquest reglament per a les promoció per fases.

I) En cas de proposar l'emplaçament de la promoció a zones on la majoria dels habitatges es destinen a segona residència, a l'efecte de determinar la concurrència o l'interés social d'aquesta, cal considerar la demanda existent al municipi i s'ha de justificar l'existència d'equipaments socials, educatius i sanitaris, i zones verdes pròximes a l'actuació objecte de la sol·licitud, i la promoció ha de ser de titularitat pública o empresa pública.

Article 18. Supòsits especials de sol·licitud de qualificació provisional

A) Terreny amb càrrega hipotecària

S'admet l'existència de càrregues que afecten el solar objecte de la promoció quan es complisquen les condicions següents:

1. Si es tracta d'un préstec per a adquisició del solar:

a) Que el préstec per a adquisició o urbanització del solar siga un préstec específic dels plans d'habitatge pel fet de tenir l'actuació de sòl la consideració d'actuació protegida, sempre que s'ajuste als requisits reglamentàriament establits.

b) Si no es tracta de préstec específic, cal acreditar que el préstec té com a objecte l'adquisició del solar.

2. Si es tracta d'un préstec lliure a la construcció, per tractar-se d'obra començada o destinada inicialment a habitatges lliures:

a) Que el préstec haja sigut concedit per una entitat que haja subscrit el conveni amb el Ministeri de l'Habitatge per al finançament del pla i acredite el compromís de reconvertir aquest préstec lliure a convingut, una vegada obtinguda la qualificació provisional. En el cas que l'import del préstec lliure excedisca la quantia màxima establida per la normativa vigent, i que figura en la qualificació provisional, el promotor ha d'amortitzar la quantia corresponent a l'excés.

b) Quan l'entitat concedent del préstec lliure no haja subscrit conveni amb el Ministeri de l'Habitatge, cal traslladar l'obligació de cancel·lació del préstec lliure, com també l'amortització de la quantia corresponent a l'excés, si és el cas, al moment de la sol·licitud d'autorització de quantitats a compte.

En ambdós casos, l'existència d'un préstec lliure s'ha de fer constar en la qualificació provisional mitjançant diligència. El servei territorial competent en matèria d'habitatge no pot autoritzar la percepció de quantitats a compte fins que conste acreditat que s'ha dut a terme la cancel·lació del préstec lliure o la reconversió del préstec lliure en préstec específic del pla d'habitatge i sòl corresponent per a la promoció, circumstància que, en tot cas, ha d'acreditar-se abans de l'obtenció de la qualificació definitiva.

3. Si es tracta d'una càrrega urbanística resultant d'un programa d'actuació integrada:

S'ha d'acreditar que l'import total de la càrrega ha sigut garantit. Si l'import total de la quota d'urbanització s'ha pagat, s'ha d'acreditar

la calificación definitiva de las viviendas mientras el Ayuntamiento no determine la conformidad con las obras de urbanización

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

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

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

G) Promociones destinadas a arrendamiento. Además de la documentación general, se adjuntará solicitud de financiación convenida al promotor, acompañado del certificado de la Tesorería de la Seguridad Social acreditativo de encontrarse al corriente de las cotizaciones, y certificados de la Agencia Tributaria y de la Conselleria competente en materia de hacienda, acreditativos de estar al corriente de las obligaciones fiscales, cuando el Plan de Vivienda y Suelo determine la solicitud simultánea.

H) Las promociones de viviendas de protección pública de nueva construcción se efectuarán en edificios completos y sobre una única parcela, salvo lo establecido en el artículo 34 de este Reglamento para las promociones por fases.

I) En caso de proponer el emplazamiento de la promoción en zonas donde la mayoría de las viviendas se destinan a segunda residencia, a efectos de determinar la concurrència o interés social de la misma, se considerará la demanda existente en el municipio y se deberá justificar la existencia de equipamientos sociales, educativos y sanitarios, y zonas verdes pròximas a la actuación objeto de la solicitud, y la promoción será de titularidad pública o empresa pública.

Artículo 18. Supuestos especiales de solicitud de calificación provisional

A) Terreno con carga hipotecaria.

Se admitirá la existencia de cargas que afecten al solar objeto de la promoción, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Si se trata de un préstamo para adquisición del solar:

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

b) Si no se trata de préstamo específico, se acreditará que el préstamo tiene por objeto la adquisición del solar.

2. Si se trata de un préstamo libre a la construcción, por tratarse de obra comenzada o destinada inicialmente a viviendas libres:

a) Que el préstamo haya sido concedido por una entidad de las que han suscrito el Convenio con el Ministerio de la Vivienda para la financiación del Plan y se acredite su compromiso de reconvertir dicho préstamo libre a convenido, una vez obtenida la calificación provisional. En caso de que el importe del préstamo libre excediera la cuantía máxima establecida por la normativa vigente, y que figura en la calificación provisional, el promotor deberá amortizar la cuantía correspondiente al exceso.

b) Cuando la entidad concedente del préstamo libre no haya suscrito Convenio con el Ministerio de la Vivienda, se trasladará la obligación de cancelación del préstamo libre, así como la amortización de la cuantía correspondiente al exceso, en su caso, al momento de la solicitud de autorización de cantidades a cuenta.

En ambos casos, la existencia de un préstamo libre se hará constar en la calificación provisional mediante diligencia. El Servicio Territorial competente en materia de vivienda no autorizará la percepción de cantidades a cuenta, hasta que conste acreditado que se ha llevado a cabo la cancelación del préstamo libre o la reconversión del préstamo libre en préstamo específico del Plan de Vivienda y Suelo correspondiente para la promoción, circunstancia que, en todo caso, deberá acreditarse antes de la obtención de la calificación definitiva.

3. Si se trata de una carga urbanística resultante de un programa de actuación integrada:

Se acreditará que el importe total de la carga ha sido garantizado. Si el importe total de la cuota de urbanización ha sido abonado, se

mitjançant un escrit de l'agent urbanitzador, acompanyat de la carta de pagament o documentació que acredite la realització dels pagaments corresponents.

B) Cessió de solar a canvi d'obra

Aquest mode d'adquisició dels terrenys s'ha de consignar en escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat. Hi ha de constar la posposició de les possibles condicions resolutòries a la garantia hipotecària que es puga constituir, perquè no hi haja obstacle jurídic a la concessió dels préstecs determinats per la normativa de finançament específic dels plans d'habitatge i sòl.

Quan la contraprestació consistisca en el lliurament d'habitatges, ha de tenir-se en compte que la valoració d'aquests no supere els preus màxims aplicables als habitatges de protecció pública.

A excepció de les administracions i empreses públiques, els cessionaris estan obligats a complir les condicions d'accés, o a l'alienació dels habitatges, en el termini màxim de tres mesos a partir de la data de la qualificació definitiva, excepte pròrroga concedida pel servei territorial competent en matèria d'habitatge quan hi haja causa justa. L'alienació efectuada pels cessionaris dins del termini es considerarà primera transmissió a l'efecte de l'obtenció del finançament específic previst per la normativa d'aplicació per als adquirents dels habitatges.

C) Dret de superfície o concessió administrativa

Es considera títol apte per a construir i promoure habitatges de protecció pública el dret de superfície o concessió administrativa, sempre que la durada no siga inferior al període de protecció establert segons aquest reglament.

Les promocions de la construcció de les quals es fonamenta en aquest títol requereixen que aquesta circumstància es faça constar en la cèdula de qualificació provisional i definitiva, com també en els contractes de compravenda o de percepció de quantitats a compte i en els contractes d'arrendament. Aquests drets han de constar inscrits en el Registre de la Propietat.

D) Elevació de plantes

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

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

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

c) Si el promotor és propietari de l'edifici base, ha de constar en document públic, el qual ha d'establir el corresponent dret de sobrelevació d'acord amb la legislació hipotecària, en cas d'alienació de l'edifici base durant el període d'execució, de manera que no puga produir-se un canvi de titularitat de l'expedient no autoritzat.

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

e) Certificat final d'obra de l'edificació base lliure ja construïda, o, si no n'hi ha, acreditació d'estar acabada mitjançant documentació notarial o registral, que incloga la prestació de les garanties legalment exigibles per la legislació d'ordenació de l'edificació.

E) Suspensió de la fe pública registral

Quan el certificat del Registre de la Propietat aportat sobre el domini dels terrenys i llibertat de càrregues i gravàmens sotmeta la titularitat a limitacions que determinen que la inscripció en el Registre no produïska efectes a tercers fins transcorreguts dos anys, i per a evitar que puguen sorgir obstacles jurídics per al desenvolupament del projecte, s'han d'adoptar les mesures següents:

a) En la qualificació provisional de la promoció cal fer constar una diligència que textualment diga: "els habitatges objecte d'aquesta promoció tenen suspesa la fe pública registral durant el termini de dos anys des de la immatriculació del terreny en el Registre de la Propietat, circumstància que cal advertir als possibles adquirents i s'ha de fer constar en els contractes de quantitats a compte".

b) No s'ha d'expedir la qualificació definitiva fins que transcorreguen els dos anys referits.

acreditará mediante escrito del agente urbanizador, acompañado de la carta de pago o documentación que acredite la realización de los pagos correspondientes.

B) Cesión de solar a cambio de obra.

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

Cuando la contraprestación consista en la entrega de viviendas, habrá de tenerse en cuenta que la valoración de las mismas no supere los precios máximos aplicables a las viviendas de protección pública.

A excepción de las Administraciones y empresas públicas, los cesionarios estarán obligados a cumplir con las condiciones de acceso, o a la enajenación de las viviendas, en el plazo máximo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva, salvo prórroga concedida por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda cuando medie justa causa. La enajenación efectuada por los cesionarios dentro del plazo se considerará primera transmisión a los efectos de la obtención de la financiación específica prevista por la normativa de aplicación para los adquirentes de las viviendas.

C) Derecho de superficie o concesión administrativa.

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

Las promociones cuya construcción se apoye en este título requerirán que esta circunstancia se haga constar en la cédula de calificación provisional y definitiva, así como en los contratos de compraventa o de percepción de cantidades a cuenta y en los contratos de arrendamiento. Dichos derechos deberán constar inscritos en el Registro de la Propiedad.

D) Elevación de plantas.

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

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

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

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

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

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

E) Suspensión de la fe pública registral.

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

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

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

c) En tot cas, cal informar els promotors que poden recórrer al procediment d'expedient de domini o d'acta de notorietat per a reduir aquest termini.

F) Servituds

Les servituds de qualsevol naturalesa que constituïsquen un obstacle per al desenvolupament del projecte impedeixen la concessió de la qualificació provisional. No obstant això, quan la constitució de servituds siga necessària per al desenvolupament del projecte han de ser acreditades en document públic, que ha de constar inscrit en el Registre de la Propietat. Quan les servituds s'establisquen entre finques limitrofs pertanyents a un mateix amo, cal constituir un signe aparent de servitud d'acord amb l'article 541 del Codi civil, el qual esdevindrà servitud en el moment de l'alienació d'alguna de les finques a un tercer.

G) Àrees de renovació urbana (ARU) gestionades mitjançant projectes de reparcel·lació forçosa.

Els promotors públics d'àrees de renovació urbana, quan inicien la construcció dels nous habitatges de protecció pública, han de presentar davant dels serveis territorials competents en matèria d'habitatge la sol·licitud de qualificació provisional en model normalitzat, a la qual cal adjuntar la documentació següent:

- a) Dos exemplars del projecte bàsic d'edificació
- b) Acreditació de la representació del promotor públic.
- c) Còpia del programa de desenvolupament d'actuacions integrades de l'àrea de renovació urbana aprovat definitivament, en el qual s'incloga la llista d'habitatges i propietaris afectats.
- d) Còpia de la resolució d'aprovació definitiva del programa de desenvolupament d'actuacions integrades en què es designe com a agent urbanitzador i edificador de l'àrea de renovació urbana el promotor que sol·licita la qualificació.
- e) Taxes. El promotor ha d'haver pagat les taxes establides legalment per a aquest tràmit per la legislació aplicable.

En aquests supòsits a l'efecte de tramitar un expedient de reparcel·lació forçosa els serveis territorials han de concedir la qualificació provisional a fi que el promotor pugua adjuntar la declaració d'obra nova en construcció a la reparcel·lació i inscriure els nous habitatges als afectats per l'àrea de renovació urbana.

Una vegada inscrita la declaració d'obra nova en el Registre de la Propietat s'han de traslladar les dades registrals d'aquesta a la qualificació provisional, perquè pugua produir efectes plens.

H) Títol no inscrit

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

En el cas que el sol·licitant no siga el titular registral dels terrenys, ha de presentar el títol públic o document que el faculte per a construir sobre aquests, acompanyat del certificat registral vigent.

Article 19. Concessió de la qualificació provisional

1. Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge han d'emetre informe sobre les sol·licituds de qualificació provisional des del punt de vista tècnic i administratiu.

El visat específic ha de tenir en compte que el projecte s'adapta a les disposicions del règim legal d'habitatges de protecció pública, a les normes de disseny, habitabilitat i qualitat aplicables, com també el que disposa la legislació reguladora de l'ordenació i el foment de la qualitat de l'edificació.

El servei territorial competent en matèria d'habitatge ha d'atorgar, si escau, la qualificació provisional, tenint en compte la documentació aportada pel promotor i els informes de les unitats competents.

2. Per a la concessió de la qualificació provisional cal ajustar-se a criteris de disponibilitat quantitativa i financera, adequació i idoneïtat de l'emplaçament i a la tipologia de la promoció, com també a qualssevol altres criteris d'interès social, desenvolupament sostenible i ambiental, que considere la direcció general competent en matèria d'habitatge.

3. La resolució de concessió de qualificació provisional ha de contenir, com a mínim, les dades següents:

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

F) Servidumbres.

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

G) Áreas de Renovación Urbana (ARUS) gestionadas mediante proyectos de Reparcelación Forzosa.

Los promotores públicos de Áreas de Renovación Urbana cuando inicien la construcción de las nuevas viviendas de protección pública deberán presentar ante los servicios territoriales competentes en materia de vivienda la solicitud de calificación provisional en modelo normalizado que deberá acompañar la siguiente documentación:

- a) Dos ejemplares del proyecto básico de edificación
- b) Acreditación de la representación del promotor público.
- c) Copia del Programa de Desarrollo de Actuaciones Integradas del área de renovación urbana aprobado definitivamente, en el que se incluya la relación de viviendas y propietarios afectados.
- d) Copia de la resolución de aprobación definitiva del Programa de Desarrollo de Actuaciones Integradas en el que se designe como agente urbanizador y edificador del área de renovación urbana al promotor que solicita la calificación.
- e) Tasas. El promotor deberá haber abonado las tasas establecidas legalmente para este trámite por la legislación aplicable.

En estos supuestos a efectos de tramitar un expediente de reparcelación forzosa los servicios territoriales concederán la calificación provisional a fin de que el promotor pueda acompañar la Declaración de Obra Nueva en construcción a la reparcelación e inscribir las nuevas viviendas a los afectados por el área de renovación urbana.

Una vez inscrita la Declaración de Obra Nueva en el Registro de la Propiedad se trasladarán los datos registrales de la misma a la calificación provisional, para que pueda surtir efectos plenos.

H) Título no inscrito.

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

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

Artículo 19. Concesión de la calificación provisional

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

El visado específico tendrá en cuenta que el proyecto se adapta a las disposiciones del régimen legal de viviendas de protección pública, a las normas de diseño, habitabilidad y calidad aplicables, así como a lo dispuesto en la legislación reguladora de la ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

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

2. Para proceder a la concesión de la calificación provisional se atenderá a criterios de disponibilidad cuantitativa y financiera, adecuación e idoneidad del emplazamiento y a la tipología de la promoción, así como a cualesquiera otros criterios de interés social, desarrollo sostenible y medioambiental, que considere la Dirección General competente en materia de vivienda.

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

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

b) Règim d'ús.

c) Termini d'execució de les obres.

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

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

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

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

h) Annexos vinculats als habitatges i preus màxims.

i) Condicions que puguen establir els plans d'habitatge i sòl.

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

k) Les dades registrals del solar, o del dret que faculte per a construir, especificant el que calga per a la indubtable identificació (registre de la propietat, secció, tom, llibre, foli, número de finca, número d'inscripció, i denominació, si és el cas).

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

m) Període de protecció dels habitatges.

n) Mitjançant diligència s'han de consignar, si és el cas, les especificacions determinades en aquest reglament.

Article 20. Qualificació de les actuacions referides a l'adquisició i urbanització de sòl per a habitatge protegit

El pla d'habitatge vigent ha de definir les modalitats de finançament per a les actuacions de sòl, i establir les condicions que calguen per a la protecció d'aquestes i l'accés, si és el cas, a les distintes modalitats de finançament.

Les actuacions de sòl es poden dur a terme quan l'àmbit de l'actuació coincidisca amb l'àmbit d'una unitat d'execució o el desenvolupament del sector de planejament corresponent.

Per a acollir-se a les ajudes regulades en el pla d'habitatge vigent, les actuacions a què es refereix l'apartat anterior han de ser qualificades per la direcció general competent en matèria d'habitatge, en les condicions que es determinen en aquest pla i aquelles que es concreten en l'ordre de desenvolupament.

Article 21. Efectes de la concessió de la qualificació provisional

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

1. El còmput del període d'execució de les obres, s'ha d'efectuar a partir de la data. Sense perjudici d'això, l'efectiva execució de les obres s'ha d'ajustar al que disposa la legislació urbanística valenciana i d'ordenació de l'edificació.

2. Formalització de l'escriptura de declaració d'obra nova en construcció i constitució del règim de propietat horitzontal.

3. Percepció de quantitats a compte, després de la corresponent autorització, i contractació dels habitatges.

4. Accés al finançament específic que corresponga d'acord amb la normativa d'aplicació.

5. L'obligació de col·locar en lloc visible el cartell que identifique la promoció d'habitatges com de protecció pública, d'acord amb la normativa aplicable.

Article 22. Modificació de la qualificació provisional

Atorgada la qualificació provisional, pot ser modificada en els supòsits següents:

A) Els que puguen determinar els plans d'habitatge i sòl.

En els supòsits de canvi de modalitat de protecció prevista en els plans esmentats, per al cas que el promotor haja obtingut ajudes directes, aquest, si és el cas, amb caràcter previ, ha de reintegrar les ajudes i, si escau, efectuar la cancel·lació o novació del préstec específic. En cas de tenir préstec específic del pla d'habitatge vigent, cal aportar la

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

b) Régimen de uso.

c) Plazo de ejecución de las obras.

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

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

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

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

h) Anejos vinculados a las viviendas y precios máximos.

i) Condiciones que puedan establecer los planes de vivienda y suelo.

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

k) Los datos registrales del solar, o del derecho que faculte para construir, especificando lo necesario para la indubitada identificación (Registro de la Propiedad, Sección, Tomo, Libro, Folio, Número de finca, Número de inscripción, y denominación, en su caso).

l) Reserva urbanística del suelo en su caso.

m) Periodo de protección de las viviendas.

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

Artículo 20. Calificación de las actuaciones referidas a la adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida

El Plan de Vivienda vigente definirá las modalidades de financiación para las actuaciones de suelo, estableciendo las condiciones que sean necesarias para la protección de las mismas y el acceso en su caso a las distintas modalidades de financiación.

Las actuaciones de suelo se podrán llevar a cabo cuando el ámbito de la actuación coincida con el ámbito de una unidad de ejecución o el desarrollo del sector de planeamiento correspondiente.

Para acogerse a las ayudas reguladas en el Plan de Vivienda vigente, las actuaciones a las que se refiere el apartado anterior deberán ser calificadas por la Dirección General competente en materia de vivienda, en las condiciones que se determinen en dicho Plan y aquéllas que se concreten en el orden de desarrollo.

Artículo 21. Efectos de la concesión de la calificación provisional

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

1. El cómputo del periodo de ejecución de las obras, se efectuará a partir de dicha fecha. Sin perjuicio de ello, la efectiva ejecución de las obras se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística valenciana y de ordenación de la edificación.

2. Formalización de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal.

3. Percepción de cantidades a cuenta, previa la correspondiente autorización, y contratación de las viviendas.

4. Acceso a la financiación específica que corresponda con arreglo a la normativa de aplicación.

5. La obligación de colocar en lugar visible el cartel que identifique la promoción de viviendas como de protección pública, conforme a la normativa aplicable.

Artículo 22. Modificación de la calificación provisional

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

A) Los que puedan determinar los planes de vivienda y suelo.

En los supuestos de cambio de modalidad de protección prevista en los citados planes, para el caso que se hayan obtenido ayudas directas por parte del promotor, éste deberá, en su caso, con carácter previo, proceder al reintegro de las ayudas y, si procede, a la cancelación o novación del préstamo específico. En caso de tener préstamo especifi-

conformitat de l'entitat bancària per al canvi de modalitat de protecció que implique modificació del préstec.

B) Els derivats de reformats de projecte degudament autoritzats pel servei territorial competent en matèria d'habitatge.

Amb anterioritat a la concessió de la qualificació definitiva, els promotors poden sol·licitar reformats del projecte que va servir de base per a l'expedició de la qualificació provisional, sempre que complisquen la normativa d'aplicació pertinent. Si és el cas, s'ha d'adjuntar, a més de la documentació tècnica exigida, la llicència municipal d'obres que empare les modificacions, com també el pagament del complement de taxes d'acord amb la legislació d'hisenda aplicable.

Si hi ha tercers adquirents d'habitatges que puguen resultar afectats, ha d'aportar-se el seu consentiment exprés a cadascuna de les modificacions en què el reformat consistisca.

Quan la sol·licitud de reformat de projecte siga exigida necessàriament per la normativa tècnica aplicable, s'ha de donar audiència als tercers adquirents de l'habitatge en els termes establits per la legislació de procediment administratiu comú perquè puguen al·legar el que al seu dret convinga. El servei territorial competent en matèria d'habitatge, amb els informes tècnic i administratiu previs, i oïdes les al·legacions efectuades pels interessats, ha d'emetre una resolució motivada, i expedir la modificació de la qualificació provisional conforme determina l'article 19 d'aquest reglament.

C) Els canvis de titularitat autoritzats pel servei territorial competent en matèria d'habitatge.

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

La sol·licitud d'autorització s'ha de formalitzar conjuntament pel cedent i pel cessionari, amb l'acreditació suficient, segons el servei territorial, dels punts següents:

a) Que el cessionari té suficient garantia i capacitat econòmica.

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

c) Que no hi ha perjudici per a tercers adquirents dels habitatges o altres tercers que puguen veure's afectats. A aquest efecte s'ha d'acompanyar declaració d'inexistència d'adquirents, o bé, si és procedent, el consentiment d'aquests.

d) Així mateix s'ha d'acompanyar una comunicació de l'entitat de crèdit concedent del préstec específic, on s'hi manifeste que no hi ha inconvenient en què es produïska la transmissió. En qualsevol altre cas, el cessionari ha d'acreditar la possibilitat d'obtenció de préstec específic.

Una vegada autoritzat i resolt el canvi de titularitat, s'ha d'expedir la modificació de la cèdula de qualificació provisional conforme determina l'article 19 d'aquest reglament.

La transmissió *mortis causa* de les promocions requereix comunicació al servei territorial competent en matèria d'habitatge, acompanyada de la documentació que acredite la successió, la qual s'ha d'efectuar en el termini màxim de tres mesos comptadors des de la data que motiva la transmissió.

En les promocions per a ús propi, ha de comprovar-se que el dret-havent compleix els requisits que per a l'accés a aquesta tipologia d'habitatges establisquen els plans d'habitatge i sòl.

D) Les pròrrogues del termini d'execució d'obres autoritzades pel servei territorial competent en matèria d'habitatge.

Els promotors d'habitatges de protecció pública disposen d'un termini de trenta mesos a partir de l'obtenció de la qualificació provisional per a presentar la sol·licitud de qualificació definitiva.

Abans de l'acabament del termini assenyalat, el promotor pot sol·licitar del servei territorial competent en matèria d'habitatge una pròrroga que no excedisca de la tercera part del termini establert, sempre

co del plan de vivienda vigente, será necesario aportar la conformidad de la entidad bancaria para el cambio de modalidad de protección que implique modificación del préstamo.

B) Los derivados de reformados de proyecto debidamente autorizados por el servicio territorial competente en materia de vivienda.

Con anterioridad a la concesión de la calificación definitiva, los promotores podrán solicitar reformados del proyecto que sirvió de base para la expedición de la calificación provisional, siempre que cumplan con la normativa de aplicación pertinente. En su caso, se acompañará, además de la documentación técnica exigida, la licencia municipal de obras que ampare las modificaciones, así como el abono del complemento de tasas conforme a la legislación de hacienda aplicable.

Si existen terceros adquirentes de viviendas que pudieran resultar afectados, habrá de aportarse su consentimiento expreso a cada una de las modificaciones en que el reformado consista.

Cuando la solicitud de reformado de proyecto venga exigida necesariamente por la normativa técnica aplicable, se dará audiencia a los terceros adquirentes de vivienda en los términos establecidos por la legislación de procedimiento administrativo común, para que puedan alegar lo que a su derecho convinga. El servicio territorial competente en materia de vivienda, previos informe técnico y administrativo, y oídas las alegaciones efectuadas por los interesados, emitirá resolución motivada, y expedirá modificación de la calificación provisional conforme determina el artículo 19 de este Reglamento.

C) Los cambios de titularidad autorizados por el servicio territorial competente en materia de vivienda.

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

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

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

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

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

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

Una vez autorizado y resuelto el cambio de titularidad, se expedirá modificación de la cédula de calificación provisional conforme determina el artículo 19 de este Reglamento.

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

En las promociones para uso propio, deberá comprobarse que el derechohabiente cumple con los requisitos que para el acceso a esta tipología de viviendas establezcan los planes de vivienda y suelo.

D) Las prórrogas del plazo de ejecución de obras autorizadas por el servicio territorial competente en materia de vivienda.

Los promotores de viviendas de protección pública dispondrán de un plazo de treinta meses a partir de la obtención de la calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva.

Antes de la terminación del plazo señalado, el promotor podrá solicitar del servicio territorial competente en materia de vivienda una prórroga que no exceda de la tercera parte del plazo establecido, siem-

que hi haja justa causa, i s'hi adjunte un certificat de l'arquitecte-director de les obres acreditatiu de la situació d'aquestes i de les causes que motiven la sol·licitud, amb indicació de la data en què poden quedar acabades.

Excepcionalment, ponderades les circumstàncies concurrents en el cas, i amb la finalitat de protegir els adquirents o adjudicataris i en nom de l'interés general, els serveis territorials competents en matèria d'habitatge, després de la conformitat prèvia amb els adquirents o adjudicataris, poden autoritzar l'acabament de l'obra en data posterior als terminis assenyalats en el paràgraf anterior.

El servei territorial competent en matèria d'habitatge ha d'expedir resolució motivada sobre la sol·licitud de pròrroga del termini d'execució de les obres.

E) Les variacions en la llista de socis de cooperatives o participants en comunitats que es produïsquen d'acord amb la seua legislació específica.

A aquest efecte, el servei territorial competent en matèria d'habitatge, després de l'informe tècnic o administratiu corresponent, ha d'emetre una resolució motivada, que aprobe o denegue, segons corresponga, la modificació de la qualificació provisional.

En els supòsits D) i E), la resolució consistirà en la concessió o no de la pròrroga sol·licitada, o de la variació dels socis de cooperatives i participants en comunitats.

Article 23. Efectes de la caducitat, desistiment i renúncia

1. La resolució de caducitat, una vegada ferma en via administrativa, serà títol suficient per a l'execució, per part dels adquirents i adjudicataris, de les garanties establides en l'article 13 d'aquest reglament.

2. La sol·licitud del desistiment o de la renúncia ha d'incloure la declaració sobre l'existència de tercers afectats, com també comunicació de l'entitat de crèdit, concedent del préstec convingut, que especifique la no-existència d'obstacles en cas d'acceptació.

En el supòsit que s'haja formalitzat un préstec convingut, amb caràcter previ s'ha d'efectuar la cancel·lació registral d'aquest, i si s'han percebut ajudes econòmiques directes s'ha d'exigir el reintegrament previ d'aquestes, incrementades amb els interessos legals meritats des del moment de la seua percepció.

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

3. En cap dels supòsits previstos en aquest article escau la devolució de les taxes administratives pagades per a l'obtenció de la qualificació provisional, percebudes per la prestació del servei esmentat.

CAPÍTOL IV *Qualificació definitiva*

Article 24. Sol·licitud de la qualificació definitiva

En finalitzar les obres, i abans del venciment del termini d'execució d'aquestes, o de les pròrrogues reglamentàriament concedides, el promotor ha de presentar la sol·licitud de qualificació definitiva adreçada al servei territorial competent en matèria d'habitatge, en model normalitzat, acompanyada dels documents següents:

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

2. Llicència municipal d'edificació.

3. Fotocòpia, degudament compulsada, de l'escriptura d'obra nova en construcció i constitució del règim de propietat horitzontal, inscrita en el Registre de la Propietat. S'ha de comprovar que l'obra declarada és conforme amb el projecte d'execució final, l'obra realitzada i la qualificació provisional.

L'escriptura ha de contenir els requisits exigits per l'article 6 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, i ha d'especificar el règim i la modalitat d'ha-

pre que medie justa causa, y se acompañe certificado del arquitecto-director de las obras acreditativo de la situación de las mismas, de las causas que motivan la solicitud y señalando la fecha en que podrán quedar terminadas.

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

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

E) La variación en la relación de socios de cooperativas o participantes en comunidades, que se produzcan conforme a su legislación específica.

A tal efecto, el servicio territorial competente en materia de vivienda, previo el informe técnico o administrativo correspondiente, emitirá resolución motivada, aprobando o denegando, según corresponda, la modificación de la calificación provisional.

En los supuestos D) y E), la resolución consistirá en la concesión o no de la prórroga solicitada, o de la variación de los socios de cooperativas y participantes en comunidades.

Artículo 23. Efectos de la caducidad, desistimiento y renuncia

1. La resolución de caducidad, una vez firme en via administrativa, será título bastante para la ejecución, por parte de los adquirentes y adjudicatarios, de las garantías establecidas en el artículo 13 de este Reglamento.

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

En el supuesto de haberse formalizado préstamo convenido, deberá procederse con carácter previo a la cancelación registral del mismo, y si se hubiesen percibido ayudas económicas directas se exigirá el previo reintegro de las mismas, incrementadas con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción.

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

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

CAPÍTULO IV *Calificación definitiva*

Artículo 24. Solicitud de la calificación definitiva

Al finalizar las obras, y antes del vencimiento del plazo de ejecución de las mismas, o de sus prórrogas reglamentariamente concedidas, el promotor presentará la solicitud de calificación definitiva dirigida al servicio territorial competente en materia de vivienda, en modelo normalizado, acompañada de los siguientes documentos:

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

2. Licencia municipal de edificación.

3. Fotocopia, debidamente compulsada, de la escritura de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horitzontal, inscrita en el Registro de la Propiedad. Se comprobará que la obra declarada concuerda con el proyecto de ejecución final, la obra realitzada i la qualificació provisional.

La escritura contendrá los requisitos exigidos por el artículo 6 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y especificará el régimen y modalidad

bitatges de protecció pública, per a cada habitatge, i indicar el número d'expedient, com també la destinació dels habitatges, el règim d'ús, les limitacions a la facultat de disposar, el pla d'habitatge a què s'acullen i el termini de protecció tant per a les promocions per a venda com per a arrendament.

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

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

6. Llibre d'ordres i visites, degudament emplenat, i on figuren les dades identificatives del constructor, el codi d'identificació fiscal en cas de persones jurídiques, i el número d'identificació fiscal en la resta de supòsits.

7. Llista d'habitatges venuts amb el nom dels adquirents i, si escau, declaració jurada dels habitatges no venuts fins al moment de la sol·licitud de la qualificació definitiva.

8. Certificat de la direcció provincial d'inspecció de telecomunicacions on es faça constar la presentació del corresponent projecte tècnic que empara la infraestructura, i la del certificat o butlletí, segons escaiga, de conformitat amb l'article 9.2 del Reial decret 279/1999, de 22 de febrer, o normativa que el substituïska.

9. Justificant del pagament de les connexions de llum, aigua i gas quan hi haja aquesta instal·lació als habitatges, aportant el certificat de les companyies concessionàries que acrediten que les esmentades connexions estan pagades, realitzades i en condicions d'ús, com també butlletins de la connexió d'energia elèctrica, aigua i gas, segellats pels serveis administratius competents en matèria d'indústria.

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

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

Si no n'hi ha, ha d'acreditar mitjançant un certificat municipal que les obres d'urbanització es troben en situació suficientment avançada perquè els habitatges siguin ocupats, i que no queden pagaments pendents corresponents al promotor, o que aquests pagaments pendents estan prou garantits, de manera que no és possible repercutir el seu pagament als adquirents.

12. Justificant de la inscripció dels ascensors, i muntacotxes si escau, en el Registre d'Aparells Elevadors, de la conselleria competent en matèria d'indústria.

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

Article 25. Concessió de la qualificació definitiva

1. Els tècnics dels serveis territorials competents en matèria d'habitatge han d'inspeccionar les obres acabades amb l'objecte de comprovar l'adequació de l'obra realitzada a les condicions del projecte d'execució final presentat que siguen susceptibles d'una inspecció i que són concordes amb el projecte aprovat en la qualificació provisional, les modificacions autoritzades i la resta de condicions fixades en la cèdula de qualificació provisional. El resultat de la inspecció ha de constar en el corresponent informe tècnic.

Si s'adverteixen deficiències constructives o de qualsevol altra causa, esmenables, que impedeixen l'atorgament de la qualificació definitiva sol·licitada, el servei territorial competent en matèria d'habitatge ha de comunicar al promotor el termini i les condicions necessàries per a esmenar-les i concedir l'esmentada qualificació definitiva.

2. El servei territorial competent en matèria d'habitatge, una vegada esmenades les deficiències i completada correctament la documentació, i tenint en compte els informes esmentats, ha d'expedir la cèdula de qualificació definitiva, en model normalitzat, la qual ha de contenir les dades següents:

a) El règim legal d'habitatges de protecció pública de nova construcció i la signatura de l'expedient, la modalitat de promoció, la iden-

de viviendas de protección pública, para cada vivienda, señalando el número de expediente, así como el destino de las viviendas, el régimen de uso, las limitaciones a la facultad de disponer, el plan de vivienda al que se acogen y el plazo de protección tanto para la promociones para venta como para arrendamiento.

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

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

6. Libro de Órdenes y Visitas, debidamente cumplimentado, y en el que figure los datos identificativos del constructor, Código de Identificación Fiscal en caso de personas jurídicas, y Número de Identificación Fiscal en el resto de supuestos.

7. Relación de viviendas vendidas con el nombre de sus adquirentes y, en su caso, declaración jurada de las viviendas no vendidas hasta el momento de la solicitud de la calificación definitiva.

8. Certificado de la Dirección Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, en la que se haga constar la presentación del correspondiente proyecto técnico que ampara la infraestructura, y la del certificado o boletín, según proceda, de conformidad con el artículo 9.2 del Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, o normativa que le sustituya.

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Concesión de la calificación definitiva

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

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

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

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

tificació del promotor, i del constructor i l'emplaçament dels habitatges.

- b) Règim d'ús.
- c) Període de durada del règim de protecció.
- d) Nombre d'habitatges, superfícies útils per cada tipus i preus màxims aplicables.
- e) Nombre i superfície de locals comercials objecte de protecció.

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

- g) Trasters, vinculats o no als habitatges, i preus màxims.
- h) Condicions que puguin establir els plans d'habitatge i sòl.

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

j) Les dades registrals de l'edifici en construcció, especificant el que és necessari per a la identificació d'aquest (registre de la propietat, secció, tom, llibre, foli, número de finca, número d'inscripció, i denominació, si escau).

k) Reserva urbanística del sòl, si escau.

l) Mitjançant diligència s'han de consignar, si s'escau, les especificacions determinades en aquest reglament.

3. Es poden concedir qualificacions definitives parcials, abans de la finalització de la totalitat de les obres, que compreguen un determinat nombre d'habitatges, els seus annexos i locals de la promoció, sempre que es complisquen les condicions següents:

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

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

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

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

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

Article 26. Denegació de la qualificació definitiva

La denegació de la qualificació definitiva ha de ser motivada i susceptible de recurs d'alçada davant del director general competent en matèria d'habitatge.

Si hi ha préstec específic per a plans d'habitatge i sòl lliurat, totalment o en part, per a la construcció, quedarà resolt pel que s'haja lliurat, i serà a càrrec exclusiu del promotor.

Els adquirents d'habitatges de protecció pública els expedients dels quals no hagen obtingut la qualificació definitiva, per haver sigut aquesta desestimada o denegada per causes imputables al promotor podran:

a) Resoldre el contracte, la qual cosa comportarà la devolució de les quantitats lliurades a compte més els interessos legals corresponents.

b) Sol·licitar del servei territorial competent en matèria d'habitatge la incoació al promotor d'expedient sancionador per possible infracció al règim legal d'habitatges de protecció pública, tipificada en l'article 69.13 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

c) Sol·licitar del servei territorial competent en matèria d'habitatge, en el termini de tres mesos des de la denegació de la qualificació definitiva, la rehabilitació de l'expedient a favor seu, quan hi haja contracte de compravenda o quantitats lliurades a compte i no s'haja optat per la resolució d'aquest conforme a l'apartat a) anterior. En aquest supòsit, han de comprometre's a l'acabament de les obres o a l'esmena de les deficiències que van impedir l'obtenció de la qualificació definitiva i acreditar la documentació pertinent que permetria la continuació de l'expedient de construcció.

identificación del promotor, y del constructor y emplazamiento de las viviendas.

b) Régimen de uso.

c) Periodo de duración del régimen de protección.

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

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

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

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

h) Condiciones que puedan establecer los planes de vivienda y suelo.

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

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

k) Reserva urbanística del suelo en su caso.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 26. Denegación de la calificación definitiva

La denegación de la calificación definitiva será motivada y susceptible de recurso de alzada ante el director general competente en materia de vivienda.

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

Los adquirentes de viviendas de protección pública, cuyos expedientes no hubiesen obtenido la calificación definitiva, por haber sido ésta desestimada o denegada, por causas imputables al promotor, podrán:

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

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

c) Solicitar del Servicio Territorial competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, cuando medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta y no se haya optado por su resolución conforme al apartado a) anterior. En este supuesto, deberán comprometerse a la terminación de las obras o a la subsanación de las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva y acreditar la documentación pertinente que permita la continuación del expediente de construcción.

Concedida pel servei territorial competent en matèria d'habitatge la rehabilitació de l'expedient a favor dels adquirents, aquests poden subrogar-se en el préstec específic per a plans d'habitatge i sòl concedit al promotor.

Article 27. Nota d'intervenció al Registre de la Propietat

L'acta d'acabament de les obres, juntament amb la cèdula de qualificació definitiva, constitueix títol suficient per a la nota d'intervenció de la declaració d'obra nova acabada, per nota marginal, al Registre de la Propietat; en l'esmentat Registre ha de constar a l'efecte procedent el llibre de l'edifici.

De la mateixa manera, s'ha de fer constar l'afecció de la finca perquè quede garantit a les administracions públiques corresponents el pagament de l'import dels tributs i ajudes econòmiques, i els recàrrecs l'exempció o reducció dels quals s'haja concedit, com també el pagament de l'interès legal de les esmentades quantitats, en el cas que es decrete la desqualificació dels respectius habitatges.

Article 28. Efectes de la qualificació definitiva

La concessió de la qualificació definitiva comporta els efectes següents:

1. Consolidació plena del finançament específic que corresponga segons el pla o la normativa d'aplicació, com també la possibilitat d'iniciar els procediments de pagament de les ajudes públiques corresponents.
2. Confirmació o reconeixement dels beneficis fiscals d'aplicació, d'acord amb el que disposa la Llei general tributària o normes autonòmiques d'aplicació.
3. Començament del còmput del termini de durada del règim de protecció pública.
4. Sotmetiment al règim d'ús, conservació, aprofitament i sancionador establert per la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, i en aquest reglament, per a els habitatges de protecció pública.
5. Possibilitat la formalització de l'escriptura de compravenda, com també la posada en ús i l'ocupació dels habitatges, en els terminis i condicions establerts en aquest reglament i en la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.
6. Equival a la llicència de primera ocupació, en els supòsits de primera transmissió o cessió d'ús dels habitatges.
7. La cèdula de qualificació definitiva no exonera de responsabilitat els promotors, facultatius, constructors, i la resta d'agents de l'edificació, per vicis, defectes o incompliments constructius, ni per obres mal executades. La inspecció prèvia a la concessió de la qualificació definitiva no té cap efecte alliberador sobre aquests punts.

Article 29. Modificació de la qualificació definitiva

1. La qualificació definitiva només pot ser modificada o anulada mitjançant els procediments establerts per la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i amb exercici, si és procedent, del corresponent recurs contenciós administratiu.

Les resolucions administratives o jurisdiccionals per raó de les quals es modifiquen punts continguts en la cèdula de qualificació definitiva, donen lloc a la corresponent rectificació mitjançant diligència estesa en la mateixa cèdula.

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

A aquest efecte, els propietaris, arrendataris o usuaris dels habitatges de protecció pública poden realitzar les esmentades obres quan no siguin contràries a la normativa d'aplicació, i, després de la inspecció prèvia, obtenguin autorització del servei territorial competent en matèria d'habitatge.

Concedida por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda la rehabilitación del expediente a favor de los adquirentes, éstos podrán subrogarse en el préstamo específico para Planes de Vivienda y Suelo concedido al promotor.

Artículo 27. Toma de razón en el Registro de la Propiedad

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

En la misma forma se hará constar la afección de la finca para que quede garantizado a las Administraciones Públicas correspondientes el pago del importe de los tributos y ayudas económicas, y sus recargos cuya exención o reducción se hubiere concedido, así como el pago del interés legal de dichas cantidades, en el caso de que se decrete la descalificación de las respectivas viviendas.

Artículo 28. Efectos de la calificación definitiva

La concesión de la calificación definitiva comporta los siguientes efectos:

1. Consolidación plena de la financiación específica que corresponda según el Plan o normativa de aplicación, así como la posibilidad de iniciar los procedimientos de pago de las ayudas públicas correspondientes.
2. Confirmación o reconocimiento de los beneficios fiscales de aplicación, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General Tributaria o en normas autonómicas de aplicación.
3. Comienzo del cómputo del plazo de duración del régimen de protección pública.
4. Sometimiento al régimen de uso, conservación, aprovechamiento y sancionador establecido por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y en este Reglamento, para las viviendas de protección pública.
5. Posibilita la formalización de la escritura de compraventa, así como la puesta en uso y la ocupación de las viviendas, en los plazos y condiciones establecidos en este Reglamento y en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.
6. Equivale a la licencia de primera ocupación, en los supuestos de primera transmisión o cesión de uso de las viviendas.
7. La cédula de calificación definitiva no exonera de responsabilidad a promotores, facultativos, constructores, y restantes agentes de la edificación, por vicios, defectos o incumplimientos constructivos, ni por obras mal ejecutadas. La inspección previa a la concesión de la calificación definitiva no tiene efecto liberatorio alguno sobre tales extremos.

Artículo 29. Modificación de la calificación definitiva

1. La calificación definitiva sólo podrá ser modificada o anulada mediante los procedimientos establecidos por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y ejercitando, en su caso, el correspondiente recurso contencioso-administrativo.

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

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

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

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

Aquesta modificació només afecta l'esmentat ús i no implica variació respecte al finançament convingut, les condicions del qual han de ser les inicialment concedides com a promoció per a venda.

Article 30. Extinció del règim jurídic de protecció pública

L'extinció del règim de protecció dels habitatges de protecció pública es produeix pel transcurs del període de protecció i per desqualificació.

A) Transcurs del període de protecció.

Cadascun dels plans d'habitatge i sòl han d'establir el període de protecció dels habitatges de protecció pública, el qual ha de figurar en l'escriptura, d'acord amb el que disposa l'article 6 d'aquest reglament.

Transcorregut el període de protecció, s'extingeixen les limitacions pròpies de l'esmentat règim, i els habitatges i elements complementaris a què s'estén la protecció queden sotmesos al règim establert per la legislació comuna.

B) Desqualificació

La desqualificació pot ser voluntària, forçosa i excepcional.

a) Desqualificació voluntària

En els plans d'habitatge i sòl anteriors al Pla d'habitatge 2005-2008, que permeten la desqualificació voluntària, aquesta pot concedir-se amb caràcter discrecional i sempre que d'aquesta no deriven perjudicis per a tercers.

Per a obtenir-la, la part interessada ha de reintegrar les ajudes econòmiques concedides per les administracions públiques, com també l'import de les exempcions i bonificacions tributàries atorgades, tot això incrementat amb els interessos legals meritats des del moment del cobrament.

El procediment administratiu per a la sol·licitud i obtenció de la desqualificació voluntària s'establirà mitjançant una ordre de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

b) Desqualificació forçosa

D'acord amb l'article 72.a), de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, d'habitatge de la Comunitat Valenciana, a les infraccions greus i molt greus establides en l'esmentada llei es pot imposar, a més de les sancions que els corresponguen, i com a mesura complementària, la sanció consistent en la desqualificació forçosa de l'habitatge, amb pèrdua de les ajudes econòmiques i els beneficis tributaris concedits i la seua devolució, incrementada amb els interessos legals.

Aquesta desqualificació implicarà durant el termini de deu anys comptadors des de la resolució de desqualificació forçosa, la impossibilitat de concertar vendes o arrendaments a preus superiors als establits per als habitatges de protecció pública.

Aquesta mesura complementària en cap cas pot comportar una reducció del termini mínim exigible per a sol·licitar la desqualificació voluntària establida en l'apartat a) anterior.

c) Desqualificació excepcional

La desqualificació administrativa la pot concedir la direcció general competent en matèria d'habitatge, mitjançant una resolució motivada, quan circumstàncies excepcionals així ho requerisquen.

CAPÍTOL V

Supòsits especials de qualificació

Article 31. Habitatges destinats a persones amb discapacitat

1. Els edificis d'habitatges de protecció pública de nova construcció han de reservar habitatges adaptats per a ser destinats a persones amb discapacitat, en el percentatge i les condicions establides per la legislació d'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, urbanístiques i de comunicació.

2. Per a l'accés a aquest tipus d'habitatges cal acreditar la condició de persona amb discapacitat mitjançant certificat expedit per la conselleria competent en la matèria de benestar social.

3. El règim de uso de las viviendas de protección pública calificadas definitivamente para venta podrá modificarse a alquiler mediante resolución del jefe del servicio territorial competente en materia de vivienda.

Dicha modificación sólo afectará a dicho uso y no supondrá variación respecto a la financiación convenida, cuyas condiciones serán las inicialmente concedidas como promoción para venta.

Artículo 30. Extinción del régimen jurídico de protección pública

La extinción del régimen de protección de las viviendas de protección pública se producirá por el transcurso del periodo de protección y por descalificación.

A) Transcurso del periodo de protección.

Cada uno de los Planes de Vivienda y Suelo establecerán el periodo de protección de las viviendas de protección pública, que deberá figurar en la escritura, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 del presente reglamento.

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

B) Descalificación

La descalificación podrá ser voluntaria, forzosa y excepcional.

a) Descalificación voluntaria

En los Planes de Vivienda y Suelo anteriores al Plan de Vivienda 2005-2008, que permitan la descalificación voluntaria, ésta podrá concederse con carácter discrecional y siempre que de ella no se deriven perjuicios para terceros.

Para obtenerla, la parte interesada deberá reintegrar las ayudas económicas concedidas por las Administraciones públicas, así como el importe de las exenciones y bonificaciones tributarias otorgadas, todo ello incrementado con los intereses legales devengados desde el momento de su cobro.

El procedimiento administrativo para la solicitud y obtención de la descalificación voluntaria será establecido mediante Orden de la Conselleria competente en materia de vivienda.

b) Descalificación forzosa.

De acuerdo con el artículo 72.a), de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana, a las infracciones graves y muy graves establecidas en la citada ley se podrá imponer además de las sanciones que les correspondan, y como medida complementaria, la sanción consistente en la descalificación forzosa de la vivienda, con pérdida de las ayudas económicas y los beneficios tributarios concedidos y su devolución, incrementada con los intereses legales.

Esta descalificación implicará durante el plazo de diez años a contar desde la resolución de descalificación forzosa la imposibilidad de concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los establecidos para las viviendas de protección pública.

Esta medida complementaria en ningún caso supondrá una reducción del plazo mínimo exigible para solicitar la descalificación voluntaria establecida en el apartado a) anterior.

c) Descalificación excepcional.

La descalificación administrativa se podrá conceder por la Dirección General competente en materia de vivienda, mediante resolución motivada, cuando circunstancias excepcionales así lo requieran.

CAPÍTULO V

Supuestos especiales de calificación

Artículo 31. Viviendas destinadas a personas con discapacidad

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

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

En el cas que les persones amb discapacitat siguen menors d'edat o legalment incapaces, poden accedir als habitatges esmentats, o a qualsevol altre habitatge qualificat de protecció pública, les persones que exercisquen sobre aquests la pàtria potestat, la tutela i, si és el cas, els que acrediten tenir a càrrec seu amb caràcter permanent.

3. El nombre d'habitatges destinats a persones amb discapacitat s'ha de consignar en la qualificació provisional de la promoció, i els serveis territorials competents en matèria d'habitatge han d'adoptar les mesures oportunes per a la difusió i el coneixement dels possibles interessats que, com a mínim, ha de comprendre les mesures següents:

a) Publicació al tauler d'anuncis del servei territorial competent en matèria d'habitatge per un període d'almenys sis mesos, comptadors, excepte processos especials d'adjudicació, des de la qualificació provisional, si són per a venda, o des de la qualificació definitiva, si són per a arrendament. Així mateix, han de publicar-se en els cartells informatius a peu d'obra.

b) El servei territorial competent en matèria d'habitatge ha de remetre una comunicació informativa al secretari de l'ajuntament al municipi del qual s'ubiquen els habitatges, perquè es publique en el tauler d'anuncis durant un període d'almenys tres mesos.

c) La conselleria competent en matèria d'habitatge ha de garantir la difusió, mitjançant el servei integral d'informació i mitjans informàtics corresponents, territorialitzant els habitatges per províncies, àrees metropolitanes i municipis, especificant la modalitat de promoció i el règim d'ús.

4. Efectuats els tràmits anteriors sense que hagen pogut ser alienades en propietat o en ús, segons el règim aplicable a cada promoció, a persones amb discapacitat, el promotor pot sol·licitar del servei territorial competent en matèria d'habitatge autorització per a la seua alienació o arrendament a qualsevol persona que reunisca les condicions d'accés previstes pels plans d'habitatge aplicables.

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

Amb caràcter simultani o posterior a l'autorització referida, el promotor d'habitatges per a venda, si és el cas, pot sol·licitar la modificació de projecte pertinent per a l'adequació de l'habitatge a les condicions ordinàries.

Article 32. Habitatges destinats a famílies nombroses

Els plans d'habitatge i sòl poden establir el percentatge d'habitatges destinats a famílies nombroses que puga incloure cada promoció, com també la superfície útil d'aquests.

La promoció d'habitatges de protecció pública per a famílies nombroses requereix el compliment dels requisits de publicitat i informació establits en l'article anterior per als habitatges destinats a persones amb discapacitat, que s'exigeixen per a l'atorgament de la qualificació definitiva.

Article 33. Cooperatives d'habitatges i comunitats de propietaris

Les promocions d'habitatges de protecció pública efectuades per cooperatives d'habitatges i comunitats de propietaris han de tenir en compte els requisits establits pel Reial decret 2028/1995, de 22 de desembre, pel qual s'estableixen les condicions d'accés al finançament estatal d'habitatges de protecció oficial promoguts per cooperatives d'habitatges i comunitats de propietaris a l'empara dels plans estatals d'habitatge, o normativa que els substituïska.

Les cooperatives d'habitatges han d'observar la seua legislació específica estatal i autonòmica. Les cooperatives operades mitjançant gestores s'assimilen, a l'efecte de la tramitació de l'expedient de promoció d'habitatges de protecció pública, a les societats mercantils.

Per a les cooperatives no operades per gestores, cal tenir en compte el que disposa el Reial decret 2028/1995. No obstant això, s'admeten les especialitats següents:

a) La sol·licitud de qualificació provisional ha d'anar acompanyada de la llista identificativa de les persones interessades i, si és el cas, dels integrants de la comunitat de propietaris, o, almenys, del 80 per 100 d'aquests, amb indicació de les circumstàncies personals i el

En el caso de que las personas con discapacidad fueran menores de edad o legalmente incapaces, podrán acceder a las citadas viviendas, o a cualquier otra vivienda calificada de protección pública, las personas que ejerzan sobre los mismos la patria potestad, la tutela y, en su caso, las que acreditasen tenerlos a su cargo con carácter permanente.

3. El número de viviendas destinadas a personas con discapacidad se consignará en la calificación provisional de la promoción, y los servicios territoriales competentes en materia de vivienda adoptará las medidas oportunas para su difusión y conocimiento de los posibles interesados que, como mínimo, comprenderá las siguientes medidas:

a) Publicación en el tablón de anuncios del Servicio Territorial competente en materia de vivienda por un periodo de, al menos, seis meses, a contar, salvo procesos especiales de adjudicación, desde la calificación provisional si son para venta o desde la calificación definitiva si son para arrendamiento. Asimismo, deberán publicarse en los carteles informativos a pie de obra.

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

c) La Conselleria competente en materia de vivienda garantizará su difusión a través del servicio integral de información y medios informáticos correspondientes, territorializando las viviendas por provincias, áreas metropolitanas y municipios, especificando la modalidad de promoción y el régimen de uso.

4. Efectuados los trámites anteriores sin que hayan podido ser enajenadas en propiedad o en uso, según el régimen aplicable a cada promoción, a personas con discapacidad, el promotor podrá solicitar del Servicio Territorial competente en materia de vivienda autorización para su enajenación o arrendamiento a cualquier persona que reúna las condiciones de acceso previstas por los Planes de Vivienda aplicables.

A tal efecto, deberá constar en el expediente administrativo que se han efectuado las publicaciones a que se refiere el apartado 3 anterior.

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

Artículo 32. Viviendas destinadas a familias numerosas

Los planes de Vivienda y Suelo podrán establecer el porcentaje de viviendas destinadas a familias numerosas que pueda incluir cada promoción, así como la superficie útil de las mismas.

La promoción de viviendas de protección pública para familias numerosas requerirá el cumplimiento de los requisitos de publicitat e información establecidos en el artículo anterior para las viviendas destinadas a personas con discapacidad, que se exigirán para el otorgamiento de la calificación definitiva.

Artículo 33. Cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios

Las promociones de viviendas de protección pública efectuadas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios habrán de tener en cuenta los requisitos establecidos por el Real Decreto 2028/1995, de 22 de diciembre, por el que se establecen las condiciones de acceso a la financiación estatal de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios al amparo de los Planes Estatales de Vivienda, o normativa que lo sustituya.

Las cooperativas de viviendas habrán de observar su legislación específica estatal y autonómica. Las cooperativas operadas mediante gestoras se asimilarán, a los efectos de la tramitación del expediente de promoción de viviendas de protección pública a las sociedades mercantiles.

Para las cooperativas no operadas por gestoras, se tendrán en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 2028/1995. No obstante, se admitirán las siguientes especialidades:

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

número d'identificació fiscal, i han de complir tots ells els requisits necessaris per a accedir al finançament convingut que en cada moment s'exigisquen.

b) Aquests tipus de promocions queden exemptes de les reserves d'habitatges adaptats per a persones amb discapacitat, llevat que algun cooperativista o comuner es trobe implicat en aquesta situació.

c) Per a sol·licitar la qualificació provisional és requisit imprescindible que la cooperativa acredite la titularitat del sòl, a més dels generals exigits per aquest reglament.

d) La qualificació provisional, una vegada atorgada, determina el règim d'ús propi per als habitatges a la seua empara.

Article 34. Promocions per fases

1. Amb caràcter general, les promocions d'habitatges de protecció pública de promoció privada 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 financera, legal o urbanística de segregar la parcel·la, l'existència d'elements o serveis comuns que hagen d'ubicar-se en un determinat cos d'edificació, o altres oportunitats acreditats, no siga possible obtenir la separació de les distintes parts de l'actuació, pot realitzar-se per fases.

En aquest cas, amb la sol·licitud de qualificació provisional de la primera fase cal presentar 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 serveis complementaris i obres d'urbanització que s'han d'executar en cada fase. Cada fase ha d'obtenir la seua qualificació provisional i la seua qualificació definitiva.

En tot cas, l'execució dels elements i serveis comuns a totes les fases, s'han d'incloure en la primera d'aquestes.

3. L'acreditació de la impossibilitat financera d'assenyalada en l'anterior apartat s'ha d'efectuar mitjançant justificació d'entitats bancàries de no concedir finançament al promotor.

Article 35. Promocions mixtes

1. Els promotors d'expedients de construcció d'habitatges de protecció pública poden destinar un percentatge de la superfície útil total de l'immoble destinada a habitatge perquè es promoga com a habitatges en règim lliure. Aquest percentatge no pot excedir el 40 per 100 d'aquesta superfície, excepte quan aquest percentatge siga superior com a conseqüència de la reserva global o vinculació de solars establida en el planejament urbanístic o el seu instrument de gestió.

2. El projecte ha de ser únic i identificar indubtablement tant els habitatges que es promoguen en règim lliure com en règim de protecció pública. Aquesta identificació, així mateix, ha de recollir-se en l'escriptura de declaració d'obra nova perquè conste en el Registre de la Propietat.

En cap cas es permet la unió entre habitatges lliures i de protecció pública, tant verticalment com horitzontalment. Aquesta prohibició ha de constar en l'escriptura de declaració d'obra nova i constitució del règim de propietat horitzontal, en els estatuts, per a la seua constància en el Registre de la Propietat, i s'extingeix pel venciment del termini de duració del règim de protecció.

3. Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge han de comprovar el compliment de la normativa d'habitabilitat, disseny i qualitat, la coherència de la proposta i qualsevol altra que siga aplicable, en la totalitat del projecte bàsic, com també l'adequació de l'obra finalitzada al projecte aprovat, el qual ha de complir la normativa aplicable en matèria d'habitabilitat, disseny i qualitat.

4. Atés que els habitatges lliures no estan emparats per la qualificació definitiva, l'ocupació d'aquests requereix la llicència de primera ocupació expedida per l'ajuntament competent.

Article 36. Edificis en construcció o acabats

1. Pot atorgar-se la qualificació provisional d'habitatges de protecció pública a aquells projectes d'edificació complets les obres dels quals es troben ja iniciades o acabades, sense perjudici del que es dis-

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

b) Estos tipos de promociones quedan exentos de las reservas de viviendas adaptadas para personas con discapacidad, salvo que algún cooperativista o comunero se encuentre implicado en esta situación.

c) Para solicitar la calificación provisional será requisito imprescindible acreditar la titularidad del suelo por parte de la cooperativa, además de los generales exigidos por este Reglamento.

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

Artículo 34. Promociones por fases

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

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

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

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

3. La acreditación de la imposibilidad financiera de señalada en el anterior apartado se realizará mediante justificación de entidades bancarias de no concederle financiación al promotor.

Artículo 35. Promociones mixtas

1. Los promotores de expedientes de construcción de viviendas de protección pública podrán destinar un porcentaje de la superficie útil total del inmueble destinada a vivienda para que se promueva como viviendas en régimen libre. Este porcentaje no podrá exceder del 40 por 100 de dicha superficie, salvo cuando dicho porcentaje sea superior como consecuencia de la reserva global o vinculación de solares establecida en el planeamiento urbanístico o su instrumento de gestión.

2. El proyecto será único e identificará indubtablemente tanto las viviendas que se promuevan en régimen libre como en régimen de protección 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 la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal, en los Estatutos, para su constancia en el Registro de la Propiedad, extinguiéndose por el vencimiento del plazo de duración del régimen de protección.

3. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda comprobarán el cumplimiento de la normativa de habitabilidad, diseño y calidad, la coherencia de la propuesta, y cualquier otra que fuera aplicable, en la totalidad del proyecto básico así como la adecuación de la obra finalizada al proyecto aprobado, el cual deberá cumplir la normativa aplicable en materia de habitabilidad, diseño y calidad.

4. Dado que las viviendas libres no están amparadas por la calificación definitiva, la ocupación de las mismas requerirá la licencia de primera ocupación expedida por el Ayuntamiento competente.

Artículo 36. Edificios en construcción o terminados

1. Podrá otorgarse la calificación provisional de viviendas de protección pública a aquellos proyectos de edificación completos cuyas obras se encuentren ya iniciadas o terminadas, sin perjuicio de lo

posa per a les promocions mixtes, sempre que hi concórreguen els requisits següents:

- a) Que els habitatges reunisquen les condicions de superfície, disseny, qualitat i bàsiques establides per la normativa d'aplicació.
- b) Que la sol·licitud de qualificació provisional s'efectue per a projectes d'edificació complets, sense que càpia la concessió a habitatges aïllats.
- c) Que no hi haja perjudicis per a tercers adquirents d'habitatges.

2. La sol·licitud de qualificació provisional s'ha de presentar en el servei territorial competent en matèria d'habitatge, en el model normalitzat i amb la documentació exigida, amb caràcter general, per aquest reglament, excepte la disposada en els apartats C) i D) de l'article 17. A més, cal aportar:

- a) La llicència municipal d'obres.
- b) Certificat del director d'obra acreditatiu de l'estat d'execució de les obres, expedit dins del mes immediatament anterior a la sol·licitud de qualificació provisional.
- c) Declaració d'obra nova, i acreditació de la titularitat i l'estat de càrregues mitjançant certificat registral o, si és el cas, mitjançant nota simple registral de cadascun dels habitatges i annexos per als quals se sol·licita el règim de protecció pública.

Article 37. Allotjaments d'emergència

La direcció general competent en matèria d'habitatge pot atorgar la qualificació a allotjaments d'emergència mitjançant una resolució motivada.

L'esmentada resolució ha de contenir les condicions, els requisits, les ajudes públiques, i aquelles altres circumstàncies que es consideren necessàries per a fer front a les situacions excepcionals.

TÍTOL SEGON **Finançament d'actuacions protegides**

Article 38. Concepte

Es considera finançament, sense perjudici de la denominació que adopten, el conjunt de mesures establides o convingudes per les administracions competents, que contribuïsquen amb suport econòmic a la promoció i adquisició, ús o gaudi d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, que s'establisquen en els plans d'habitatge i sòl.

Article 39. Condicions pressupostàries

1. La concessió del finançament de plans d'habitatge i sòl a què es refereix l'article anterior, queda limitada per l'esgotament dels recursos financers destinats a aquest.

En aquest sentit, el nombre d'actuacions protegides s'ha d'adequar als objectius previstos en els convenis marc suscrits entre la Generalitat i altres administracions sobre actuacions d'habitatge i sòl.

2. El nombre de les ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat s'ha d'ajustar als seus límits i determinacions, i al compliment dels requisits pressupostaris exigits, i s'han d'efectuar a càrrec del programa corresponent de la conselleria competent en matèria d'habitatge, el titular del qual dictarà les ordres que garantisquen el compliment d'aquest extrem.

Article 40. Definicions i conceptes

A l'efecte del que preveu aquest reglament, s'entén per:

1. Unitat familiar

La unitat familiar es considera tal com resulta definida per les normes reguladores de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

Les referències a la unitat familiar a l'efecte d'ingressos es fan extensives a les persones que no estiguen integrades en una unitat familiar, com també les situacions d'unions de fet degudament inscrites en qualsevol registre públic d'inscripció d'unions de fet.

2. Actuacions protegides

dispuesto para las promociones mixtas, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que las viviendas reúnan las condiciones de superficie, diseño, calidad y básicas establecidas por la normativa de aplicación.
- b) Que la solicitud de calificación provisional se efectúe para proyectos de edificación completos, sin que quepa su concesión a viviendas aisladas.
- c) Que no existan perjuicios para terceros adquirentes de viviendas.

2. La solicitud de calificación provisional se presentará en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, en el modelo normalizado y con la documentación exigida con carácter general por este Reglamento, salvo la dispuesta en los apartados C) y D) del artículo 17. Además será necesario aportar:

- a) La licencia municipal de obras.
- b) Certificado del director de obra acreditativo del estado de ejecución de las obras, expedida dentro del mes inmediatamente anterior a la solicitud de calificación provisional.
- c) Declaración de Obra Nueva, y acreditación de la titularidad y estado de cargas mediante certificación registral, o en su caso mediante Nota Simple Registral de cada una de las viviendas y anejos para los que se solicita el régimen de protección pública.

Artículo 37. Alojamiento de emergencia

La Dirección General competente en materia de vivienda podrá otorgar la calificación a alojamientos de emergencia, mediante resolución motivada.

La citada resolución contendrá las condiciones, requisitos, ayudas públicas, y aquellas otras circunstancias que se consideren necesarias para hacer frente a las situaciones excepcionales.

TÍTULO SEGUNDO **Financiación actuaciones protegidas**

Artículo 38. Concepto

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

Artículo 39. Condiciones presupuestarias

1. La concesión de la financiación de planes de vivienda y suelo a que se refiere el artículo anterior, quedará limitada por el agotamiento de los recursos financieros destinados a la misma.

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

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

Artículo 40. Definiciones y conceptos

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

1. Unidad Familiar.

La unidad familiar se considerará tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como las situaciones de uniones de hecho debidamente inscritas en cualquier registro público de inscripción de uniones de hecho.

2. Actuaciones protegidas.

Són les accions encaminades a satisfer les necessitats d'habitatge de les persones i famílies, que poden rebre el finançament establert en els plans d'habitatge i sòl.

3. Finançament

Són les mesures i els recursos, financers o d'un altre tipus, que les administracions públiques destinen al compliment de l'objecte d'aquest reglament, en cada pla d'habitatge.

Les mesures i ajudes no financeres poden consistir en:

a) L'establiment de preus màxims de venda i d'adjudicació dels habitatges protegits.

b) L'establiment de preus màxims de renda dels habitatges en règim d'arrendament.

c) La generació de sòl edificable, amb uns preus màxims de repercussió que permeten la promoció i l'existència d'habitatges protegits de nova construcció.

d) La fixació d'aranzels notarial i registrals reduïts per a la transmissió dels habitatges protegits previstos en aquest reglament, d'acord amb la normativa específica.

Les mesures i els recursos financers poden consistir en:

a) Concessió de préstecs convinguts.

b) Subsidiació de préstecs convinguts.

c) Ajuda directa a l'entrada.

d) Subvencions a fons perdut.

4. Ingressos familiars

Es la quantitat d'ingressos que es pren com a referència per a poder ser beneficiari dels habitatges i el finançament establert en els plans d'habitatge i sòl, i per a determinar-ne la quantia.

5. Ingressos mínims

Són els ingressos desproporcionats, en relació amb el preu d'adquisició de l'habitatge, per la baixa i fins i tot nul·la quantia.

Es pot acreditar la quantia mitjançant l'obertura d'un període probatori, per a la justificació de la procedència i l'import dels ingressos, i aquesta pot efectuar-se amb els ingressos del període impositiu següent a què correspon computar, i mitjançant qualsevol altra demostració d'ingressos que acredite la viabilitat de la compravenda.

6. Indicador públic de renda d'efectes múltiples

Es l'indicador definit en el Reial decret llei 3/2004, de 25 de juny, per a la racionalització de la regulació del salari mínim interprofessional i per a l'increment de la quantia d'aquest, que es considera unitat de mesura per a la determinació de la quantia dels ingressos familiars, en el còmput anual, incloent dues pagues extres.

7. Preu màxims de venda i renda

Els habitatges de protecció pública de nova construcció tenen preu de venda i renda limitat, el qual s'ha de determinar d'acord amb el que establisquen els plans d'habitatge i sòl.

8. Domicili habitual

a) S'entén per domicili habitual l'habitatge principal o de residència habitual que està ocupat permanentment i constitueix un domicili en el padró municipal, i després de l'ocupació no pot romandre desocupat més de tres mesos seguits, excepte causa justificada.

b) Els habitatges s'han de destinar a residència habitual i permanent del propietari, o si és el cas de l'arrendatari, i han de ser ocupats per aquests dins dels terminis establerts en la legislació aplicable.

9. Adquisicions pro indivises d'habitatge

Per a la concessió del finançament s'exigeix el compliment dels requisits dels plans d'habitatge i sòl de tots els que figuren com a adquirentes o adjudicataris en l'escriptura pública de compravenda, i s'han de computar els ingressos de tots ells, amb independència de qui aparega com a adquirent o adjudicatari en el document privat i en la sol·licitud d'ajudes econòmiques.

10. Concepte de primer accés a la propietat

Es considera primer accés a la propietat l'adquisició d'un habitatge protegit quan la part adquirent ni tinga ni haja tingut el ple domini d'un altre habitatge, o que tenint-lo o havent-lo tingut, no en tinga l'ús i gaudi, o que el valor de l'habitatge esmentat no excedisca del percentatge que els plans d'habitatge i sòl establisquen sobre el valor de l'habitatge de protecció pública.

11. Requisit de no ser titular d'un altre habitatge

Son las acciones encaminadas a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas y familias, que pueden recibir la financiación establecida en los planes de vivienda y suelo.

3. Financiación

Son las medidas y los recursos, financieros o de otro tipo, que las Administraciones Públicas destinen al cumplimiento del objeto del presente reglamento, en cada Plan de Viviendas.

Las medidas y ayudas no financieras podrán consistir en:

a) El establecimiento de precios máximos de venta y de adjudicación de las viviendas protegidas.

b) El establecimiento de precios máximos de renta de las viviendas en régimen de arrendamiento.

c) La generación de suelo edificable, con unos precios máximos de repercusión que permitan la promoción y existencia de viviendas protegidas de nueva construcción.

d) La fijación de aranceles notariales y registrales reducidos para la transmisión de las viviendas protegidas previstas en este Reglamento, de acuerdo con su normativa específica.

Las medidas y recursos financieros podrán consistir en:

a) Concesión de préstamos convenidos.

b) Subsidiación de préstamos convenidos.

c) Ayuda Directa a la Entrada.

d) Subvenciones a fondo perdido.

4. Ingresos familiares

Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario de las viviendas y financiación establecida en los planes de vivienda y suelo, y para determinar su cuantía.

5. Ingresos mínimos

Son los ingresos desproporcionados, en relación con el precio de adquisición de la vivienda, por su baja e incluso nula cuantía.

Se podrá acreditar la cuantía mediante la apertura de un periodo probatorio, para la justificación de la procedencia e importe de los ingresos, pudiendo ésta efectuarse con los ingresos del periodo impositivo siguiente al que corresponde computar, y mediante cualquier otra demostración de ingresos que acredite la viabilidad de la compraventa.

6. Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples

Es el indicador definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

7. Precio máximos de venta y renta

Las viviendas de protección pública de nueva construcción tendrán precio de venta y renta limitado, que se determinará de acuerdo con lo que establezcan los Planes de Vivienda y Suelo.

8. Domicilio habitual

a) Se entiende por domicilio habitual la vivienda principal o de residencia habitual que está ocupada permanentemente y constituye un domicilio en el padrón municipal, no pudiendo tras su ocupación permanecer desocupada más de tres meses seguidos, salvo causa justificada.

b) Las viviendas se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario, o en su caso del arrendatario, y deberá ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.

9. Adquisiciones pro indiviso de vivienda

Para la concesión de la financiación se exigirá el cumplimiento de los requisitos en los planes de vivienda y suelo, por todos los que figuren como adquirentes o adjudicatarios en la escritura pública de compraventa, computándose los ingresos de todos ellos, con independencia de quién aparezca como adquirente o adjudicatario en el documento privado y en la solicitud de ayudas económicas.

10. Concepto de primer acceso a la propiedad

Se considera primer acceso a la propiedad la adquisición de una vivienda protegida cuando la parte adquirente ni tenga ni haya tenido el pleno dominio de otra vivienda, o que teniéndola o habiéndola tenido, no tuviera el uso y disfrute de la misma, o que el valor de la citada vivienda no exceda del porcentaje que los planes de vivienda y suelo establezcan sobre el valor de la vivienda de protección pública.

11. Requisito de no ser titular de otra vivienda

Quan l'interessat titular d'un altre habitatge siga privat de l'ús d'aquest, s'entén que no és causa imputable a aquest quan no puga beneficiar-se'n de l'ús i gaudi per motiu de separació d'una unió de fet, separació judicial, divorci o nul·litat matrimonial, i l'ús i gaudi de l'aquest haja sigut adjudicat a l'altre cònjuge per resolució judicial o document suficientment acreditatiu.

S'entén causa no imputable a l'interessat la privació de l'ús de l'habitatge que es produïska motivada per real·lotjaments en actuacions urbanístiques d'iniciativa pública.

12. Habitatge sobrevingudament inadequat

S'entén que un habitatge resulta sobrevingudament inadequat en els supòsits següents:

a) Quan l'habitatge no complisca les condicions mínimes d'habitabilitat establides per als habitatges usats.

b) Quan l'habitatge resulte inadequat per raó de superfície per als membres de la unitat familiar, i no es complisca el mínim establert de quinze metres quadrats útils per persona.

c) Quan es genere la necessitat d'un habitatge adaptat a les condicions de discapacitat sobrevinguda d'algun membre de la unitat familiar de l'interessat.

13. Adquisicions privatives i supòsits de separació de béns

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, s'han de tenir en compte els ingressos d'ambdós i la resta de requisits exigibles per la normativa, ja que són constituents d'una mateixa unitat familiar. El mateix criteri és aplicable en el supòsit de parelles de fet.

Article 41. Comprovacions tributàries, administratives i registrals

La presentació de la sol·licitud de visat implica l'autorització perquè la direcció general competent en matèria d'habitatge i els serveis territorials d'aquesta obtinguen de l'Agència Estatal de l'administració Tributària o altres administracions i registres públics els informes o certificats necessaris per a la justificació dels extrems requerits per a la concessió del visat i el finançament específic, d'acord amb el que estableixen els plans d'habitatge i sòl.

TÍTOL TERCER

Consell Assessor de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana

Article 42. Caràcter i fins

El Consell Assessor de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana és l'òrgan col·legiat en el qual participen representants d'interessos socials relacionats amb el sector, i té com a finalitat assessorar la Generalitat en matèria d'habitatge i sòl, en l'àmbit de les seues atribucions.

El règim jurídic d'organització i funcionament és l'establert en aquest reglament i el que disposa la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 43. Atribucions del Consell

Els acords del Consell Assessor d'Habitatge tenen el caràcter de suggeriments i propostes no vinculants, i no són executius. S'han d'adoptar en el marc de les atribucions següents:

1. De consulta:

A) Amb caràcter preceptiu, el Consell Assessor serà consultat en els casos següents:

1r. Avantprojectes de lleis sobre habitatge i sòl.

2n. Avantprojectes de reglaments i les modificacions d'aquests, sobre habitatge i sòl.

3r. Avantprojectes de plans d'habitatge i sòl.

B) Amb caràcter facultatiu, la conselleria i direcció general competents en matèria d'habitatge poden sotmetre qualsevol altres assumptes relacionats amb l'habitatge i el sòl.

2. D'informació pública en projectes normatius. Quan el projecte d'elaboració de reglaments o altres disposicions, exigisca l'obertura

Quando el interesado titular de otra vivienda sea privado del uso de la misma, se entenderá que no es causa imputable a el mismo cuando no pueda beneficiarse del uso y disfrute por motivo de separación de una unión de hecho, separación judicial, divorcio o nulidad matrimonial, y el uso y disfrute de la misma haya sido adjudicada al otro cónyuge por resolución judicial o documento suficientemente acreditativo.

Se entenderá causa no imputable al interesado la privación del uso de la vivienda que se produzca motivada por realojos en actuaciones urbanísticas de iniciativa pública.

12. Vivienda sobrevenidamente inadecuada

Se entenderá que una vivienda resulta sobrevenidamente inadecuada en los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda no cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas para las viviendas usadas.

b) Cuando la vivienda resulte inadecuada por razón de superficie para los miembros de la unidad familiar, y no se cumpla el mínimo establecido de quince metros cuadrados útiles por persona.

c) Cuando se genere la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar del interesado.

13. Adquisiciones privativas y supuestos de separación de bienes

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

Artículo 41. Comprobaciones tributarias, administrativas y registrales

La presentación de la solicitud de visado implicará la autorización para que la Dirección General competente en materia de vivienda y sus Servicios territoriales recaben de la Agencia Estatal de la administración Tributaria u otras Administraciones y registros públicos los informes o certificados necesarios en orden a la justificación de los extremos requeridos para la concesión del visado y la financiación específica, de acuerdo con lo establecido por los Planes de Vivienda y Suelo.

TÍTULO TERCERO

Consejo Asesor de la Vivienda de la Comunitat Valenciana

Artículo 42. Carácter y fines

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

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

Artículo 43. Atribuciones del Consejo

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

1. De consulta:

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

1º. Anteproyectos de Leyes sobre vivienda y suelo.

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

3º. Anteproyectos de Planes de vivienda y suelo.

B) Con carácter facultativo la Conselleria i direcció general competents en materia de vivienda, podrán someter cualquiera otros asuntos relacionados con la vivienda y el suelo.

2. De información pública en proyectos normativos. Cuando el proyecto de elaboración de Reglamentos u otras disposiciones, exija

ra d'un període d'audiència al sector social, econòmic i professional afectat, aquest es pot instrumentar mitjançant el Consell Assessor.

Els representants d'interessos socials en aquest, una vegada conegut el projecte normatiu, amb l'acord previ del Consell Assessor, assumeixen l'obligació d'informar els organismes i entitats que representen sobre el corresponent projecte, amb expressió de temps i forma per a la presentació directa d'al·legacions i suggeriments davant de l'administració corresponent.

3. D'estudi. A iniciativa del president, el Consell Assessor pot acordar la realització d'estudis o informes sobre els assumptes concrets que se li encomanen en matèria d'habitatge i sòl, o suggerir que l'administració els efectue.

4. D'informació. L'administració competent en matèria d'habitatge ha d'informar el Consell sobre l'evolució i el grau de compliment dels plans d'habitatge i sòl i de les mesures de finançament establides, i de les previsions de la política valenciana d'habitatge.

L'Institut Valencià d'Habitatge, SA ha de donar compte de les característiques i l'execució dels plans de normalització, reparacions i, en general, sobre les mesures d'administració del parc públic valencià d'habitatges, de les promocions d'habitatges de protecció pública i de tipus especial, i de les actuacions de sòl.

5. Les consultes s'han d'efectuar abans de la remissió al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana per a l'informe preceptiu.

En el preàmbul de la normativa referida s'ha de fer constar «oït el Consell Assessor d'Habitatge de la Comunitat Valenciana».

Article 44. Composició

1. El Consell Assessor de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana està integrat pel president, el vicepresident i els vocals pertanyents a l'administració o entitats públiques dependents, i els representants d'interessos socials, professionals i econòmics que es detallen a continuació.

2. És president del Consell Assessor de l'Habitatge el conseller competent en matèria d'habitatge, i vicepresident el director general en la referida matèria.

3. Són vocals els membres de l'administració o entitats públiques dependents següents:

- a) Dos representants de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA
- b) Els caps d'àrea i els caps dels serveis territorials de la direcció general competent en matèria d'habitatge
- c) Dos representants de la Xarxa de Mediació: Agència Valenciana de Lloguer
- d) Dos representants de l'Observatori Valencià de l'Habitatge
- e) Un representant de l'Agència Tributària
- g) Un representant de la conselleria competent en matèria d'hisenda
- h) Un representant de la conselleria competent en matèria de consum, i
- i) Un representant de la Federació Valenciana de Municipis i Províncies

4. La representació dels interessos socials, professionals i econòmics, està formada pels vocals que es designen de la manera següent:

- a) Un designat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana
- b) Un designat pel Consell de Col·legis Oficials d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de la Comunitat Valenciana
- c) Un representant del Col·legi Oficial d'Enginyers de Camins, Canals i Ports
- d) Un designat pels col·legis oficials d'agents de la propietat immobiliària a la Comunitat Valenciana
- e) Un designat pels col·legis d'administradors de finques a la Comunitat Valenciana
- f) Un designat pel Col·legi de Notaris de la Comunitat Valenciana
- g) Un designat pel Col·legi de Registradors de la Propietat de la Comunitat Valenciana

la apertura de un periodo de audiencia al sector social, económico y profesional afectado, éste se podrá instrumentar a través del Consejo Asesor.

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

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

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

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

5. Las consultas se efectuarán antes de la remisión al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana para informe preceptivo.

En el preàmbulo de la referida normativa se hará constar «oído el Consejo Asesor de Vivienda de la Comunitat Valenciana».

Artículo 44. Composición

1. El Consejo Asesor de la Vivienda de la Comunitat Valenciana estará integrado por su presidente, su vicepresidente y los vocales pertenecientes a la administración o Entidades públicas dependientes, y los representantes de intereses sociales, profesionales y económicos que se detalla a continuación.

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

3. Serán vocales los siguientes miembros de la administración o Entidades públicas dependientes:

- a) Dos representantes del Instituto Valenciano de la Vivienda SA.
- b) Los jefes de Área y los jefes de los Servicios territoriales de la Dirección General competente en materia de vivienda
- c) Dos representantes de la Red de Mediación: Agencia Valenciana de Alquiler
- d) Dos representantes del Observatorio Valenciano de la Vivienda
- e) Un representante de la Agencia Tributaria
- g) Un representante de la Conselleria competente en materia de Hacienda
- h) Un representante de la Conselleria competente en materia de consumo, y
- i) Un representante de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias

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

- a) Uno designado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana
- b) Uno designado por el Consejo de Colegios Oficiales de Aparelladors y Arquitectos Tècnics de la Comunitat Valenciana
- c) Un representante del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
- d) Uno designado por los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria en la Comunitat Valenciana
- e) Uno designado por los Colegios de Administradores de Fincas en la Comunitat Valenciana
- f) Uno designado por el Colegio de Notarios en la Comunitat Valenciana
- g) Uno designado por el Colegio de Registradores de la Propiedad en la Comunitat Valenciana

- h) Un representant de l'Associació Espanyola de Promotors Públics d'Habitatge i Sòl
- i) Dos representants de les organitzacions sindicals majoritàries a la Comunitat Valenciana
- j) Dos designats per les organitzacions empresarials de més implantació a la Comunitat Valenciana
- k) Tres designats per les organitzacions de consumidors amb major representació a la Comunitat Valenciana
- l) Dos designats per les entitats de crèdit amb major relació amb les polítiques d'habitatge
- m) Tres representants de les associacions de promotors de la Comunitat Valenciana
- n) Tres representants de les federacions de construcció de la Comunitat Valenciana
- o) Un representant de l'Associació Tecnicoempresarial de la Construcció d'Elx
- p) Tres representants de la Federació de Cooperatives d'Habitatges de la Comunitat valenciana
- q) Un representant de la Gestora de Cooperatives d'Habitatges de la Comunitat Valenciana
- r) Un representant del Consell Valencià de la Joventut
- s) Un representant de l'Institut Valencià de la Joventut
- t) Un representant de les associacions de persones amb discapacitat
- u) Un representant de l'Institut Valencià de l'Edificació
- v) Tres experts de reconegut prestigi en matèria d'habitatge i sòl, designats pel president del Consell Assessor

5. Ha d'actuar com a secretari un funcionari de carrera del grup A del Consell, amb titulació superior de llicenciatura en dret, el qual actua amb veu però sense vot.

L'ha de designar el titular de la direcció general competent en matèria d'habitatge, i té les funcions establides en a l'article 25 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 45. Estatut dels membres

El mandat dels representants dels interessos socials, professionals i econòmics té una duració de quatre anys, comptadors des de la incorporació al Consell. Perden la seua condició en expirar el període de mandat, i per defunció, declaració d'incapacitat, renúncia o revocació de l'entitat que els ha designat. En aquests últims casos, les referides entitats han de nomenar-ne substituït fins a la terminació del mandat.

Els membres del Consell Assessor poden presentar propostes, com també formular els precís i preguntes que estimen pertinents, i no poden utilitzar els documents que els siguen facilitats per a fins diferents d'aquells per als quals se'ls van lliurar.

Article 46. Periodicitat de les sessions

El Consell Assessor es reuneix quan ho estime oportú el president, després de la corresponent convocatòria, que ha de complir els requisits establits per la Llei 30/1992, de 26 de novembre, i almenys, s'ha de reunir dues vegades l'any durant el primer trimestre i últim trimestre, llevat que hi haja causa justificada. Les assistències a aquestes sessions no són retribuïdes.

Article 47. Quòrum i règim de votació

Per a la vàlida constitució del Consell es requereix l'assistència del president, del secretari i d'un terç dels vocals. Els acords s'han d'adoptar per majoria simple i els vocals representants dels interessos socials, professionals i econòmics poden delegar l'assistència a favor d'un altre component del Consell assistent a la reunió, expressant el sentit del vot per als diversos punts de l'ordre del dia.

- h) Un representante de la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo
- i) Dos representantes de las Organizaciones Sindicales mayoritarias en la Comunitat Valenciana
- j) Dos designados por las Organizaciones Empresariales de mayor implantación en la Comunitat Valenciana
- k) Tres designados por las Organizaciones de Consumidores con mayor representación en la Comunitat Valenciana
- l) Dos designados por las Entidades de Crédito con mayor relación con las políticas de vivienda
- m) Tres representantes de las Asociaciones de Promotores de la Comunitat Valenciana
- n) Tres representantes de las Federaciones de Construcción de la Comunitat Valenciana
- o) Un representante de la Asociación Técnico Empresarial de la Construcción de Elche
- p) Tres representantes de la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunitat valenciana
- q) Un representante Gestora de Cooperativas de Viviendas de la Comunitat valenciana
- r) Un representante del Consejo Valenciano de la Juventud
- s) Un representante del Instituto Valenciano de la Juventud
- t) Un representante de las asociaciones de personas con discapacidad
- u) Un representante del Instituto Valenciano de la Edificación
- v) Tres expertos de reconocido prestigio en materia de vivienda y suelo, designados por el Presidente del Consejo Asesor

5. Actuará como secretario un funcionario de carrera del grupo A del Consell, con titulación superior de licenciatura en derecho, que actuará con voz pero sin voto.

Será designado por el titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, y tendrá las funciones establecidas en el artículo 25 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 45. Estatuto de los miembros

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

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

Artículo 46. Periodicidad de las sesiones

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

Artículo 47. Quórum y régimen de votación

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

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Delegació del conseller competent en matèria d'habitatge per a la facultat per a cessió gratuïta d'ús de béns immobles

Es delega el conseller competent en matèria d'habitatge per a les facultats que té el Consell per a les cessions gratuïtes d'ús de béns immobles, en relació amb els habitatges de protecció pública i durant seu període de protecció, d'acord amb el que preveu l'article 91 de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de patrimoni de la Generalitat.

Segona. Suscripció de convenis

La conselleria competent en matèria d'habitatge pot subscriure convenis amb les corporacions locals afectades, patronats municipals d'habitatge o societats anònimes municipals per a administrar el patrimoni públic de l'habitatge.

Així mateix, per a instrumentar les mesures administratives i financeres de protecció a l'habitatge, pot subscriure convenis amb altres administracions públiques i, molt singularment, amb l'Agència Estatal de l'administració Tributària, centres de gestió catastral i cooperació tributària, col·legis oficials de registradors i notaris, col·legis oficials d'arquitectes, arquitectes tècnics i aparelladors.

Tercera. Selecció d'adjudicatari d'habitatges protegits

En les promocions d'habitatges de protecció pública, realitzades tant per la iniciativa pública com per la privada, siga amb destinació a venda com a arrendament, sobre sòl procedent de concursos públics, és de compliment obligatori que el procediment d'adjudicació es realitze d'acord amb els principis d'igualtat, publicitat i concurrència.

Els gerents o secretaris de les empreses o organismes públics que realitzen l'actuació, o hagen adjudicat el sòl mitjançant concurs públic, han de certificar davant dels serveis territorials competents en matèria d'habitatge el compliment dels principis esmentats.

Quarta. Mesures de col·laboració amb el Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana en matèria de revisió de projectes d'habitatges protegits

La conselleria competent en matèria d'habitatge pot prendre les mesures oportunes de col·laboració amb el Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat valenciana a fi d'establir un visat de garantia per als projectes d'habitatges amb protecció pública. Els projectes que disposen d'aquest visat no necessiten revisió per part del personal tècnic dels serveis territorials competents en matèria d'habitatge, quant a les matèries d'accessibilitat i habitabilitat, com també aquelles que es determinen en formalitzar els acords de col·laboració.

Cinquena. Supletorietat de la normativa estatal

La normativa estatal sobre habitatges de protecció oficial i disposicions complementàries té caràcter supletori de la legislació valenciana de l'habitatge, sense perjudici de l'aplicació dels plans estatals d'habitatge i sòl que tinguen la naturalesa de legislació bàsica.

Sisena. Convenis amb entitats de crèdit i ministeri competent en matèria d'habitatge

De conformitat amb els convenis, formalitzats i que s'han de formalitzar entre el Ministeri d'Habitatge i les entitats de crèdit, acollits als plans d'habitatge i sòl, les entitats de crèdit han de notificar a la conselleria competent en matèria d'habitatge la formalització, disposició i subrogació de préstecs, amb subsidi o sense, a l'empara dels convenis esmentats.

Així mateix, la direcció general competent en matèria d'habitatge pot demanar quanta informació considere oportuna de les entitats

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Delegación en conseller competente en materia de vivienda de la facultad para cesión gratuita de uso de bienes inmuebles

Se delegan en el conseller competente en materia de vivienda las facultades que ostenta el Consell para las cesiones gratuitas de uso de bienes inmuebles, en relación con las viviendas de protección pública y durante su periodo de protección, de acuerdo con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat.

Segunda. Suscripción de convenios

La Conselleria competente en materia de vivienda podría suscribir convenios con las corporaciones locales afectadas, patronatos municipales de vivienda o sociedades anónimas municipales para administrar el patrimonio público de la vivienda.

Asimismo, para instrumentar las medidas administrativas y financieras de protección a la vivienda, podrá suscribir Convenios con otras Administraciones públicas y, muy singularmente, con la Agencia Estatal de la administración Tributaria, Centros de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, Colegios Oficiales de Registradores y Notarios, Colegios Oficiales de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Aparejadores.

Tercera. Selección de adjudicatarios de viviendas protegidas

En las promociones de viviendas de protección pública, realizadas tanto por la iniciativa pública como por la privada, sea con destino a venta como a arrendamiento, sobre suelo procedente de concursos públicos, será de obligado cumplimiento que el procedimiento de adjudicación se realice de acuerdo con los principios de igualdad, publicidad y concurrència.

Los gerentes o secretarios de las empresas u organismos públicos que realicen la actuación, o hayan adjudicado el suelo mediante concurso público, certificarán ante los servicios territoriales competentes en materia de vivienda el cumplimiento de los mencionados principios.

Cuarta. Medidas de colaboración con Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana en materia de revisión de proyectos de viviendas protegidas

La Conselleria competente en materia de vivienda podrá tomar las medidas oportunas de colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat valenciana, a fin de establecer un visado de garantía para los proyectos de viviendas con protección pública. Los proyectos que dispongan de dicho visado no necesitarán revisión por parte del personal técnico de los Servicios territoriales competentes en materia de vivienda, en cuanto a las materias de accesibilidad, habitabilidad así como aquellas que se determinen al formalizar los acuerdos de colaboración.

Quinta. Supletoriedad de la normativa estatal

La normativa estatal sobre viviendas de protección oficial y disposiciones complementarias tendrá carácter supletorio de la legislación valenciana de la vivienda, sin perjuicio de la aplicación de los Planes Estatales de Vivienda y Suelo que tengan la naturaleza de legislación básica.

Sexta. Convenios con entidades de crédito y ministerio competente en materia de vivienda

De conformidad con los convenios, formalizados y a formalizar, entre el Ministerio de Vivienda y las entidades de crédito, acogidos a los Planes de Vivienda y Suelo, 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 entida-

de crèdit, a l'efecte de control i seguiment dels programes de finançament.

Setena. Mesures excepcionals

1. A proposta de la direcció general competent en matèria d'habitatge, i sempre sobre la base dels informes tècnics que corresponguen, el conseller competent en aquesta matèria, mitjançant una resolució expressa i motivada, pot adoptar mesures excepcionals quan, per especials circumstàncies de caràcter social o raons d'urgència que afecten els edificis d'habitatges, els habitatges o els seus ocupants, així es requerisca, les quals poden desenvolupar les facultats concedides per l'article 37 d'aquest reglament.

2. La direcció general competent en matèria d'habitatge pot, analitzades les circumstàncies del cas, exceptuar qualsevol dels requisits d'accés als habitatges protegits quan, sent titular d'un altre habitatge, es trobe en realotjament urbanístic conseqüència d'expedients d'expropiació forçosa, quan l'habitatge no tinga les condicions mínimes d'habitabilitat, o per inadequació de la superfície de l'habitatge al nombre de membres que componguen la família.

Només a l'efecte del que disposa aquest reglament, s'entén que hi ha inadequació quan la superfície de l'habitatge no arribe als deu metres quadrats útils per membre de la unitat familiar.

El compliment dels requisits d'accés és condició necessària per a l'obtenció i el gaudi del finançament específic previst en els plans d'habitatge i sòl.

Vuitena. Denominació dels habitatges protegits

El que disposa el títol primer és aplicable als habitatges protegits de nova construcció, independentment de la denominació que els plans d'habitatge i sòl els adjudiquen.

Novena. Requisits d'accés, preus de venda i renda i bonificacions en habitatges de promoció pública

1. Nivell d'ingressos per a accedir als habitatges de promoció pública

Els ingressos familiars ponderats de la unitat familiar sol·licitant no poden excedir de 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM) per a ser adjudicatària de l'habitatge de promoció pública. No obstant això, per a la renovació dels contractes d'adjudicació el nivell dels ingressos familiars ponderats s'eleva fins a 3,5 vegades l'IPREM.

El nombre de vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, a que es refereix el paràgraf anterior s'ha de ponderar en funció del nombre de membres de la unitat familiar d'acord amb els criteris de referència del pla vigent.

2. Fixació dels preus de venda i renda

El preu de venda dels habitatges de promoció pública és el resultat de multiplicar el preu de referència pels coeficients de depreciació relatius a l'antiguitat, conservació i altres coeficients correctors.

a) La fórmula per a la determinació del preu dels habitatges és:

$$PV = \text{Mod VP}RE * [K. \text{ antiguitat} * K. \text{ Conservació} * K. \text{ corrector}]$$

On:

PV: preu habitatge

Preu referència: preu dels habitatges protegits de règim especial d'acord amb el que estableix el pla d'habitatge vigent en cada moment.

Antiguitat (coeficient H) Antiguitat de la construcció.

El preu de referència es corregeix aplicant un coeficient que pondera antiguitat de l'edifici i qualitat constructiva. Prenent com a referència la norma 20 NTV93 i els índexs correctors de la norma 13 NTV93, regulada per Reial decret 1020/1993, de 25 de juny, s'estableixen dues qualitats constructives:

des de crèdit, a efectos de control y seguimiento de los programas de financiación.

Séptima. Medidas excepcionales

1. A propuesta de la Dirección General competente en materia de vivienda, y siempre sobre la base de los informes técnicos que correspondan, el conseller competente en dicha materia, mediante resolución expresa y motivada, podrá adoptar medidas excepcionales cuando, por especiales circunstancias de carácter social o razones de urgencia que afecten a los edificios de viviendas, a las viviendas o a sus ocupantes, así lo requieran, que podrán desarrollar las facultades concedidas por el artículo 37 de este Reglamento.

2. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá, analizadas las circunstancias del caso, exceptuar cualquiera de los requisitos de acceso a las viviendas protegidas cuando, siendo titular de otra vivienda, se hallase en realojo urbanístico consecuencia de expedientes de expropiación forzosa, cuando la vivienda carezca de las condiciones mínimas de habitabilidad, o por inadecuación de la superficie de la vivienda al número de miembros que compongan la familia.

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

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

Octava. Denominación de las viviendas protegidas

Lo dispuesto en el título primero será de aplicación a las viviendas protegidas de nueva construcción, independientemente de la denominación que los Planes de Vivienda y Suelo les adjudiquen.

Novena. Requisitos de acceso, precios de venta y renta y bonificaciones en viviendas de promoción pública

1. Nivel de ingresos para acceder a las viviendas de promoción pública.

Los ingresos familiares ponderados de la unidad familiar solicitante no podrán exceder de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para ser adjudicataria de la vivienda de promoción pública. No obstante, para la renovación de los contratos de adjudicación el nivel de los ingresos familiares ponderados se eleva hasta 3,5 veces el IPREM.

El número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, a que se refiere el párrafo anterior, se ponderará en función del número de miembros de la unidad familiar de acuerdo con los criterios de referencia del plan vigente.

2. Fijación de los precios de venta y renta.

El precio de venta de las viviendas de promoción pública es el resultado de multiplicar el precio de referencia, por los coeficientes de depreciación relativos a la antigüedad, conservación y otros coeficientes correctores.

a) La fórmula para la determinación del precio de las viviendas será:

$$PV = \text{Mod VP}RE * [K. \text{ antigüedad} * K. \text{ Conservación} * K. \text{ corrector}]$$

Donde:

PV: precio vivienda

Precio referencia: precio de las viviendas protegidas de régimen especial de acuerdo a lo que establezca el Plan de Vivienda vigente en cada momento.

Antigüedad, (Coeficiente H) Antigüedad de la construcción.

El precio de referencia se corrige aplicando un coeficiente que pondera antigüedad del edificio y calidad constructiva. Tomando como referencia la Norma 20 NTV93 y los índices correctores de la Norma 13 NTV93, regulada por Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, se establecen dos calidades constructivas:

Categoria estàndard i categoria inferior.

Anys complets	Ús 1r	
	Categories	
	Estàndard	Inferior
0-4	1,00	1,00
5-9	0,92	0,90
10-14	0,85	0,82
15-19	0,79	0,74
20-24	0,73	0,67
25-29	0,68	0,61
30-34	0,63	0,56
35-39	0,59	0,51
40-44	0,55	0,47
45-49	0,52	0,43
50-54	0,49	0,40
55-59	0,46	0,37
60-64	0,43	0,34
65-69	0,41	0,32
70-74	0,39	0,30
75-79	0,37	0,28
80-84	0,35	0,26
85-89	0,33	0,25
90-más	0,32	0,24

Conservació. Aquest coeficient s'aplica atenent a l'estat de conservació.

S'estableixen tres estats:

- Normal: 1
- Regular: 0,9
- Deficient: 0,75

Coeficients correctors:

Es classifica atenent a la situació del barri i les condicions de l'estat general de l'edifici en relació amb tipologia i situació funcional, aplicant els coeficients corresponents següents:

- Normal: 1
- Regular: 0,9
- Deficient: 0,8

b) El preu de venda està integrat per una aportació inicial i per una quantitat ajornada. L'aportació inicial es paga al lliurament de les claus de l'habitatge, i és de fins al 5 per 100 del preu total d'aquest, això sense perjudici dels corresponents tributs que graven la venda.

La part del preu ajornat té la consideració de préstec, amb un interès anual variable, prenent l'euríbor a un any, o tipus de referència que el substituïska, més el 0,25 per cent, com a referència per a determinar el tipus d'interès anual del mercat hipotecari en els tres mesos anteriors a la data del contracte. En tot cas, el tipus d'interès mai no pot ser superior al 6 per 100.

c) El termini d'amortització és de vint-i-cinc anys. No s'admeten amortitzacions abans dels deu anys.

d) La renda inicial anual per metre quadrat de superfície útil dels habitatges de promoció pública s'obté per aplicació del 3 per 100

Categoría estándar y Categoría Inferior.

Años Completos	Uso 1º	
	Categorías	
	Estándar	Inferior
0-4	1,00	1,00
5-9	0,92	0,90
10-14	0,85	0,82
15-19	0,79	0,74
20-24	0,73	0,67
25-29	0,68	0,61
30-34	0,63	0,56
35-39	0,59	0,51
40-44	0,55	0,47
45-49	0,52	0,43
50-54	0,49	0,40
55-59	0,46	0,37
60-64	0,43	0,34
65-69	0,41	0,32
70-74	0,39	0,30
75-79	0,37	0,28
80-84	0,35	0,26
85-89	0,33	0,25
90-más	0,32	0,24

Conservación. Este coeficiente se aplicará atendiendo al estado de conservación.

Se establecen tres estados:

- Normal: 1
- Regular: 0,9
- Deficiente: 0,75

Coeficientes correctores:

Se clasificará atendiendo a la situación del barrio y condiciones del estado general del edificio en relación con tipología y situación funcional, aplicándose los siguientes coeficientes correspondientes:

- Normal: 1
- Regular: 0,9
- Deficiente: 0,8

b) El precio de venta estará integrado por una aportación inicial y por una cantidad aplazada. La aportación inicial se abonará a la entrega de las llaves de la vivienda, y será de hasta el 5 por 100 del precio total de la misma, ello sin perjuicio de los correspondientes tributos que graven la venta.

La parte del precio aplazado tendrá la consideración de préstamo, con un interés anual variable, tomando el euríbor a un año, o tipo de referencia que lo sustituya, más el 0,25 por ciento, como referencia para determinar el tipo de interés anual del mercado hipotecario en los tres meses anteriores a la fecha del contrato. En todo caso el tipo de interés nunca podrá ser superior al 6 por 100.

c) El plazo de amortización será de veinticinco años. No se admitirán amortizaciones antes de los diez años.

d) La renta inicial anual por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas de promoción pública, se obtendrá por aplicación del 3

sobre el preu de venda, prenent com a data de valoració la del moment de formalització del contracte d'arrendament.

Mitjançant un ordre de la conselleria competent en matèria d'habitatge, es pot revisar el percentatge indicat, i substituir-lo per un altre més adequat a les circumstàncies socioeconòmiques de cada moment.

L'actualització de la renda s'efectua anualment, d'acord amb les disposicions de la Llei d'arrendaments urbans.

3. Bonificacions econòmiques per al pagament de la renda.

a) L'ens gestor pot concedir bonificacions econòmiques per al pagament de la renda en funció de la capacitat econòmica i composició de la unitat familiar, com també de la quantia de la renda del lloguer, segons la fórmula següent:

$$\% \text{ Bonificació} = 100 - \frac{20 * (\text{INGR} / \text{IPREM}) * (\text{INGR} / \text{RA}) * [1 + (0.25 * (\text{NF} - 1) / \text{NF})]}{\text{NF}}$$

On:

INGR: ingressos totals de la unitat familiar.

IPREM: indicador públic de renda d'efectes múltiples.

NF: nombre de components de la unitat familiar.

RA: renda que està pagant actualment l'inquilí.

b) Aquestes bonificacions no poden ser superiors al 90 per 100 de la renda, tenen una validesa de dos anys i és requisit necessari per a la concessió trobar-se al corrent de la renda del lloguer i la resta de conceptes a que estiga obligat.

Transcorreguts els dos anys, poden sol·licitar una nova bonificació acreditant documentalment els requisits per a obtenir-la.

c) Quan un inquilí que tinga una bonificació incorrega en impagament de la renda, o d'altres conceptes a què està obligat, pot ser-li retirada la bonificació de forma immediata i estarà obligat a reintegrar les quantitats bonificades.

d) La bonificació econòmica regulada en aquest article és compatible amb les ajudes atorgades per altres administracions públiques a càrrec dels seus pressupostos i incompatibles amb qualsevol altra ajuda en matèria d'habitatge.

Excepcionalment, i mitjançant una resolució motivada, la direcció general competent en matèria d'habitatge pot concedir bonificacions econòmiques per al pagament de la renda en percentatge superior a l'establert en aquest article.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Aplicabilitat del reglament

Aquest reglament és aplicable a tots els expedients que no estiguen finalitzats en el moment que entre en vigor, llevat que siga menys beneficiós que la normativa aplicable anterior.

Segona. Revisió dels projectes d'habitatges

Fins a la data de formalització de l'acord de col·laboració amb el Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana i la seua validació, els projectes d'habitatges amb protecció pública han de ser revisats pels serveis territorials competents en matèria d'habitatge.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única. Derogació normativa

1. Queda derogat el Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge, excepte el títol III, promoció pública d'habitatges, que queda vigent amb les modificacions establides en la disposició addicional novena, i queden vigents les disposicions addicionals, transitòries i finals de l'esmentat Decret 75/2007 que fan referència al títol III esmentat.

2. Les referències que el títol III del Decret 75/2007 realitza als articles 72, 73.2, 73.4, 74, 75, 76, 58 i 26 d'aquell s'entenen fetes respectivament als articles 24, 25.1, 25.3, 26, 25.4, 27, 31 i 40 d'aquest decret, com també al que disposen els plans d'habitatge vigents.

por 100 sobre el precio de venta, tomando como fecha de valoración la del momento de formalización del contrato de arrendamiento.

Mediante orden de la Conselleria competente en materia de vivienda, se podrá revisar el porcentaje citado, sustituyéndolo por otro más adecuado a las circunstancias socioeconómicas de cada momento.

La actualización de la renta se efectuará con arreglo a las disposiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos anualmente.

3. Bonificaciones económicas para el pago de la renta.

a) El ente gestor podrá conceder bonificaciones económicas para el pago de la renta en función de la capacidad económica y composición de la unidad familiar, así como de la cuantía de la renta del alquiler, según la siguiente fórmula:

$$\% \text{ Bonificación} = 100 - \frac{20 * (\text{INGR} / \text{IPREM}) * (\text{INGR} / \text{RA}) * [1 + (0.25 * (\text{NF} - 1) / \text{NF})]}{\text{NF}}$$

Donde:

INGR: ingresos totales de la unidad familiar.

IPREM: indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

NF: número de componentes de la unidad familiar.

RA: renta que está pagando actualmente el inquilino.

b) Estas bonificaciones no podrán ser superiores al 90 por 100 de la renta, tendrán una validez de dos años y será requisito necesario para su concesión encontrarse al corriente de la renta del alquiler y demás conceptos a que venga obligado.

Transcurridos los dos años podrán solicitar una nueva bonificación acreditando documentalment los requisitos para obtenerla.

c) Cuando un inquilino que disfrute de bonificación incurra en impago de la renta, o de otros conceptos a que venga obligado, podrá serle retirada la bonificación de forma inmediata y estará obligado a reintegrar las cantidades bonificadas.

d) La bonificación económica regulada en este artículo es compatible con las ayudas otorgadas por otras Administraciones Públicas con cargo a sus presupuestos e incompatibles con cualquier otra ayudas en materia de vivienda.

Excepcionalmente y mediante resolución motivada, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá conceder bonificaciones económicas para el pago de la renta en porcentaje superior al establecido en el presente artículo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Aplicabilidad del presente reglamento

El presente reglamento será de aplicación a todos los expedientes que no estén finalizados en el momento de entrada en vigor del mismo, salvo que sea menos beneficioso que la normativa aplicable anterior.

Segunda. Revisión de los proyectos de viviendas

Hasta la fecha de formalización del acuerdo de colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana y su validación, los proyectos de viviendas con protección pública serán revisados por los Servicios territoriales competentes en materia de vivienda.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Derogación normativa

1. Queda derogado el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglament de protecció pública a la vivienda, salvo el título III, Promoción Pública de Viviendas, que queda vigente con las modificaciones al respecto establecidas en la disposición adicional novena, así como quedan vigentes las disposiciones adicionales, transitóries y finales del citado Decreto 75/2007 que hagan referencia al mencionado título III.

2. Las referencias que el título III del Decreto 75/2007 realiza a los artículos 72, 73.2, 73.4, 74, 75, 76, 58 y 26 del mismo, se entienden hechas respectivamente a los artículos 24, 25.1, 25.3, 26, 25.4, 27, 31 y 40 del presente Decreto, así como a lo dispuesto en los Planes de Vivienda vigentes.

3. Així mateix, queden derogades quantes disposicions del mateix rang o d'un rang inferior s'oposen al que preveu aquest decret.

DISPOSICIÓ FINAL

Única. Entrada en vigor

Aquest decret entrarà en vigor als quinze dies de la publicació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

València, 26 de juny de 2009

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge,
JOSÉ RAMÓN GARCÍA ANTÓN

3. Asimismo quedan derogadas cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor a los quince días de su publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Valencia, 26 de junio de 2009

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda,
JOSÉ RAMÓN GARCÍA ANTÓN