

**Versió vigent: 01.10.2021 - 15.06.2023**

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

**(DOGV núm. 6047 de 01.07.2009) Ref. 007730/2009**

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 refondre 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 rectifique 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'octubre, 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 protegisquen 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.

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**

La vivenda de protecció pública de nova construcció és la qualificada com a tal per la conselleria competent en matèria d'habitatge, per posseir els requisits de superfície, ús, qualitat i preu establits per este reglament i altres disposicions que hi siguen aplicables. <sup>1</sup>

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:

<sup>1</sup> El paràgraf primer de l'article 5 es modifica pel **Decret 191/2013, de 20 de desembre, del Consell**, pel qual es modifiquen determinats preceptes del Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament de Vivendes de Protecció Pública (DOGV núm. 7178 de 23.12.2013) Ref. Base de dades 011607/2013.

### 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 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'útils 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. Característiques objectives de la vivenda <sup>2</sup>**

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.

La superfície útil màxima de la vivenda protegida serà de 90 m<sup>2</sup>, que podrà incorporar, si és el cas, una superfície útil màxima addicional de 8 m<sup>2</sup> per a trasters annexos i altres 25 m<sup>2</sup> destinats a una plaça de garatge o als annexos destinats a emmagatzematge de ferramentes necessàries per a l'exercici d'activitats productives en el medi rural.

## **Article 9. Terrenys**

1. El valor dels terrenys on s'hagen de promoure vivendes de protecció pública, afegit a l'import total del pressupost de les obres d'urbanització, no podrà excedir el percentatge que establisquen a este efecte, si és el cas, els plans de vivenda i sòl aplicables. A l'efecte de càlcul de valoracions, el coeficient entre la superfície útil i la construïda serà del 0,75.

En defecte de previsió en els plans de vivenda i sòl del sistema de valoració indicat en l'apartat anterior, s'aplicaran de forma subsidiària els coeficients següents: amb caràcter general per a totes les vivendes de protecció pública, el dit valor no excedirà el 15 per cent dels preus màxims de venda equivalents de les vivendes, locals, garatges i trasters. No obstant això, en els Àmbits Territorials de Preu Màxim Superior A el límit serà del 25 per cent, i en el cas d'Àmbits Territorials de Preu Màxim Superior B i C el límit serà del 20 per cent. El valor del coeficient a aplicar per a vivendes lliures i locals, en relació amb el mètode de comprovació establert en el Reglament de Vivendes de Protecció Pública, serà d'1,2. <sup>3</sup>

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, modulats 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.

<sup>2</sup> L'article 8 es modifica pel **Decret 191/2013, de 20 de desembre, del Consell.**

<sup>3</sup> L'apartat 1 de l'article 9 es modifica pel **Decret 191/2013, de 20 de desembre, del Consell.**

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

#### **Article 10. Mòduls de venda i renda <sup>4</sup>**

1. Les vivendes de protecció pública tindran un preu limitat de venda i renda mentre dure el seu període de protecció, de conformitat amb el que s'establix en este reglament i en les disposicions normatives que la desenrotllen.

2. Els preus màxims per metre quadrat útil per a les vivendes protegides a la Comunitat Valenciana es determinaran multiplicant el mòdul bàsic estatal pels coeficients que s'estableixen en la taula següent segons la ubicació de la vivenda:

Zona	Coeficient
ATPMS A1: València	2,40
ATPMS A2: Castelló i Alacant	2,24
ATPMS B	2,08
ATPMS C-1 i C-2	1,84
Zona A	1,60

ATPMS = Àmbit Territorial de Preu Màxim Superior.

El preu màxim de les vivendes acollides al present reglament romandrà invariable durant un any des de la qualificació definitiva. Si transcorregut el dit termini les vivendes no hagueren sigut venudes ni arrendades, el preu màxim podrà actualitzar-se aplicant el vigent en el moment del contracte de venda o arrendament.

Per orde de la conselleria competent en matèria d'habitatge, i quan les circumstàncies així ho aconsellen, es podran modificar els coeficients de la taula d'este apartat.

3. En tot cas, per a les segones i posteriors transmissions de vivendes de protecció pública, i mentre dure el seu període de protecció, el preu serà l'equivalent, en el moment de la transmissió, al de la vivenda protegida de la mateixa localitat.

4. La renda màxima anual d'arrendament de les vivendes protegides serà el 3,5 % del seu preu màxim legal.

## 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.

<sup>4</sup> L'article 10 es modifica pel **Decret 191/2013, de 20 de desembre, del Consell**.

- 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 i condicions d'accés. <sup>5</sup>

Només poden ser usuaris de les vivendes de protecció pública les persones físiques. El règim d'ús de les vivendes de protecció pública es determinarà en la cèdula de qualificació definitiva corresponent. Els usuaris de les vivendes de protecció pública hauran de complir els requisits següents:

a) No podran ser titulars d'un habitatge protegit els qui ja ho siguen d'un altre habitatge protegit, llevat que en aquest es donen les circumstàncies d'obsolescència, inadequació o excepció relacionades en el punt 12 de l'article 40 del present Reglament, que podran ser modificades per resolució de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

b) Estar inscrita com a persona demandant en la secció primera del Registre d'habitatge de la Generalitat.

3. La determinació de la quantia dels ingressos familiars s'efectuarà de la manera següent:

a) Es partirà de la quantia de la base imposable general i de l'estalvi, regulades en els articles 48 i 49, respectivament, de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i de modificació parcial de les lleis dels Impostos sobre Societats, sobre la Renda de no Residents i sobre el Patrimoni, corresponent a la declaració o declaracions presentades per cada un dels membres de la unitat familiar relativa a l'últim període impositiu amb termini de presentació vençut en el moment de la sol·licitud de visat. Si el sol·licitant no haguera presentat declaració, per no estar-hi obligat, se sol·licitaran informacions complementàries, incloent-hi una declaració responsable del sol·licitant que permeta avaluar els ingressos familiars.

b) La quantia resultant es convertirà en nombre de vegades l'IPREM en vigor durant el període a què es referisquen els ingressos avaluats.

c) El nombre de vegades de l'IPREM resultant serà ponderat per mitjà de l'aplicació d'un coeficient multiplicador únic, comprés entre 0,70 i 1, atenent la ubicació de la vivenda i el nombre de membres de la unitat familiar. El dit coeficient resulta de la multiplicació del coeficient associat al nombre de membres en la unitat familiar (eix horitzontal), amb el coeficient associat a la ubicació (eix vertical) de la vivenda o actuació protegida. La taula adjunta indica ja el resultat de la dita multiplicació.

			Nre. de membres de la unitat familiar					
			1	2	3	4	5	6
		Coeficients a aplicar	1	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88
Ubicació de la vivenda o actuació protegida	ATPMS A-1	0,80	0,80	0,77	0,75	0,74	0,72	0,70
	ATPMS A-2	0,85	0,85	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75
	ATPMS B	0,90	0,90	0,86	0,85	0,83	0,81	0,79
	ATPMS C-1	0,95	0,95	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84
	ATPMS C-2	0,95	0,95	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84
Zona A		1,00	1,00	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88

ATPMS= Àmbit Territorial de Preu Màxim Superior.

<sup>5</sup> L'article 11.2 es modifica per la disposició final primera del **Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell**, del Registre d'Habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges. (DOG núm. 9173 de 14.09.2021) Ref. Base de dades 008447/2021.

d) Quan es tracte de famílies amb persones en situació de dependència o famílies amb menors a càrrec seu, es considerarà integrada la unitat familiar pels membres que corresponguen i se n'afegirà un més per cada membre dependent o menor. Quan es tracte de dones gestants, en la unitat familiar es consideraran un o més membres addicionals, depenent del nombre de fills en gestació. <sup>6</sup>

4. La sol·licitud de visat habilitarà l'administració pública competent a sol·licitar tota la informació necessària, en particular la de caràcter tributari o econòmic que fóra legalment pertinent, en el marc de la col·laboració que s'establisca amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària o amb altres administracions públiques competents, sempre que l'interessat autoritze, de forma expressa i per escrit, la dita obtenció d'informació tributària.

5. Limitacions a la facultat de disposar derivades del règim de protecció:

a) Durant el règim de protecció, les vivendes de protecció pública estan sotmeses al preu màxim de venda, renda i superfície útil màxima que fixe la Generalitat.

b) Quan l'adquisició de vivendes de protecció pública siga objecte de subvenció o ajuda pública, estarà subjecta, a més, a limitacions de la facultat de disposar. La vivenda, durant el règim de protecció establert en l'article 6 d'este reglament, haurà de destinar-se a domicili habitual i permanent del propietari o inquilí i no podrà ser objecte de cessió intervius, per cap títol, durant el termini que assenyalen la normativa reguladora de l'ajuda pública corresponent o, a falta d'això, durant deu anys.

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

d) Els notaris i els registradors de la propietat hauran de remetre, en el cas que no mitjance autorització administrativa, certificació de les escriptures de les vivendes, o sol·licituds d'inscripció registral, respectivament, que impliquen canvi d'ús o cessió anterior al venciment del règim de protecció, a la direcció general competent en matèria d'habitatge, a l'efecte del control administratiu oportú.

Així mateix, els registradors de la propietat hauran de remetre una relació de les inscripcions de les escriptures de compravenda de les vivendes de nova construcció de protecció pública que permeten la identificació de la vivenda i el seu expedient, a l'efecte del control administratiu oportú. <sup>7</sup>

## **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.

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 podrà exceptuar-se mitjançant una resolució motivada de la direcció general competent en matèria de vivenda, en programes d'integració social, o

<sup>6</sup> Els apartats 2 i 3 de l'article 11 es modifiquen pel **Decret 191/2013, de 20 de desembre, del Consell**.

<sup>7</sup> Els apartats 4 i 5 de l'article 11 s'afigen pel **Decret 191/2013, de 20 de desembre, del Consell**.

supòsits d'emergència, o víctimes de violència de gènere o terrorisme, que per la seua naturalesa requerisquen un allotjament temporal.

Així mateix, quan la falta de residència habitual i permanent siga deguda a raons justificades, relacionades amb les circumstàncies familiars i laborals, es podrà exceptuar el dit requisit, a l'efecte de la justificació assenyalada en l'apartat 10 de l'article 69 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.<sup>8</sup>

### **Article 13. Percepció de quantitats a compte**

1. Perquè els promotors d'habitatges de protecció pública puguen percebre dels adquirents o adjudicatariis 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'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, 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).

D) Les garanties establides s'han d'estendre a les quantitats lliurades en efectiu o mitjançant qualsevol efecte canviar 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

<sup>8</sup> L'apartat 4 de l'article 12 es modifica pel **Decret 191/2013, de 20 de desembre, del Consell**.



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 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 finalitzi la limitació.

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 la de 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 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) Promocions 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, acreditatius d'estar al corrent de les obligacions fiscals, quan el pla d'habitatge i sòl determine la sol·licitud simultània.

H) Les promocions 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 promocions 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) Existència de càrrega hipotecària.<sup>9</sup>

S'admetrà l'existència de càrregues que afecten el solar objecte de la promoció quan es complisquen les condicions establides en la legislació hipotecària.

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.

<sup>9</sup> L'apartat A) de l'article 18 es modifica pel **Decret 191/2013, de 20 de desembre, del Consell**.

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 la construcció de les quals es fonamenten 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 sobreelevació 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 sobreelevació d'acord amb la legislació hipotecària, en cas d'alienació de l'edifici base durant el període d'execució, de manera que no pugui 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 puguin 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.

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 limítrofs 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 pugui 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 pugui produir efectes plens.

H) Títol no inscrit

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

En el cas que el sol·licitant no sigui el titular registral dels terrenys, ha de presentar el títol públic o document que el faculti 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 consideri 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:

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 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 puguin 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 faculti per a construir, especificant el que calgui 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 coincideix 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 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 pugua 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 drethavent 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 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'interès 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 produïsqen 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'interès 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'habitatges 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 siguen 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 identificació 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 puguen 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 poden:

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 permeti la continuació de l'expedient de construcció.

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'interés 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 anul·lada 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 implique 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, obtinguen autorització del servei territorial competent en matèria d'habitatge.

3. El règim d'ús dels habitatges de protecció pública qualificats definitivament per a venda 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.

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 promoció 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 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 promoció queden exemptes de les reserves d'habitatges adaptats per a persones amb discapacitat, llevat que algun cooperativista o comúner 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. Promoció per fases**

1. Amb caràcter general, les promoció 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 segregat 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 de l'immoble destinada a habitatge perquè es promoga com a habitatges en règim lliure. Aquest percentatge no pot excedir el 40 per 100, excepte quan siga superior com a conseqüència de la vinculació establida en el planejament urbanístic. <sup>10</sup>

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 disposa 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.

<sup>10</sup> L'apartat 1 de l'article 35 es modifica pel **Decret 105/2010, de 25 de juny, del Consell**, pel qual es modifiquen els decrets 90/2009, de 26 de juny, 189/2009, de 23 d'octubre, i 66/2009, de 15 de maig, pels quals s'aproven, respectivament, el Reglament d'Habitatges de Protecció Pública, el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges i el Pla Autòmic d'Habitatge de la Comunitat Valenciana 2009-2012. (DOGV núm. 6301 de 01.07.2010) Ref. Base de dades 007441/2010.

## 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 subscrits 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

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 notarials 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

És 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

És 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 establits en la legislació aplicable.

#### 9. Adquisicions proindivises 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 adquirents o adjudicatariis 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. Derogat <sup>11</sup>

#### 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 deu metres quadrats útils per persona. <sup>12</sup>

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.

<sup>11</sup> L'apartat 11 de l'article 40 es deroga per la disposició derogatòria única del **Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell**.

<sup>12</sup> L'apartat 12.b de l'article 40 es modifica pel **Decret 105/2010, de 25 de juny, del Consell**.

**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 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



- 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 Técnicoempresarial 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 substitut fins a la terminació del mandat.

Els membres del Consell Assessor poden presentar propostes, com també formular els precs 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.

### **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. Subscripció de convenis <sup>13</sup>**

La conselleria competent en matèria d'habitatge pot subscriure convenis amb les corporacions locals afectades, patronats municipals d'habitatge o societats anònimes municipals, entitats sense ànim de lucre i altres entitats de dret públic per a administrar el patrimoni públic de l'habitatge.

**Tercera. Selecció d'adjudicatariis d'habitatges protegits <sup>14</sup>**

*Derogada*

**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. Supletoietat 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 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 reallotjament 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 els 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.

<sup>13</sup> La disposició addicional segona es modifica pel **Decret 105/2010, de 25 de juny, del Consell**.

<sup>14</sup> La disposició addicional tercera es deroga per la disposició derogatòria única del **Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell**.

### **Novena. Requisits d'accés, preus de venda i renda i bonificacions en habitatges de promoció pública**

#### 1. Derogat <sup>15</sup>

#### 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:

$$PV = \text{Mod VPRES} * [K. \text{antiguitat} * K. \text{Conservació} * K. \text{corrector}]$$

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:

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

<sup>15</sup> L'apartat primer de la disposició addicional novena es deroga per la disposició derogatòria única del **Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell.**

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 sobre el preu de venda, prenent com a data de valoració la del moment de formalització del contracte d'arrendament.

Mitjançant una 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:

$$\% \text{ Bonificació} = 100 - \frac{20 \cdot (\text{INGR}/\text{IPREM}) \cdot (\text{INGR}/\text{RA}) \cdot [1 + (0,25 \cdot (\text{NF}-1)/\text{NF})]}{\text{NF}}$$

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.

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

## ANÀLISI JURÍDICA

Aquesta disposició afecta:

DESENVOLUPA O COMPLEMENTA:

- **LLEI 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana. [2004/10680] (DOGV núm. 4867 de 21.10.2004) Ref. Base de dades 4652/2004**

MODIFICA:

- **DECRET 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Protecció Pública a l'Habitatge.. [2007/6487] (DOGV núm. 5517 de 22.05.2007) Ref. Base de dades 6491/2007**

Aquesta disposició està afectada per:

MODIFICADA PER:

- **DECRET 105/2010, de 25 de juny, del Consell, pel qual es modifiquen els decrets 90/2009, de 26 de juny, 189/2009, de 23 d'octubre, i 66/2009, de 15 de maig, pels quals s'aproven, respectivament, el Reglament d'Habitatges de Protecció Pública, el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges i el Pla Autonòmic d'Habitatge de la Comunitat Valenciana 2009-2012. [2010/7572] (DOGV núm. 6301 de 01.07.2010) Ref. Base de dades 007441/2010**
- **DECRET 191/2013, de 20 de desembre, del Consell, pel qual es modifiquen determinats preceptes del Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament de Vivendes de Protecció Pública. [2013/12276] (DOGV núm. 7178 de 23.12.2013) Ref. Base de dades 011607/2013**
- **DECRET 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'Habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges. [2021/9202] (DOGV núm. 9173 de 14.09.2021) Ref. Base de dades 008447/2021**