

Versión vigente: 01.10.2021 -

Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, por el que se modifican determinados preceptos del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

(DOGV núm. 7178 de 23.12.2013) Ref. 011607/2013

PREÁMBULO

El Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, establece con carácter genérico la regulación de este tipo de viviendas en el ámbito de la Comunitat Valenciana. Esta regulación es complementada con la establecida en los diferentes Planes de Vivienda, tanto autonómicos como estatales, conformando así el marco normativo de aplicación a la vivienda protegida en la Comunitat Valenciana, muy vinculado al régimen de ayudas establecido en los diferentes planes de vivienda para el acceso a estas viviendas.

Este enfoque debe ser revisado, a la luz de las nuevas estrategias de apoyo al acceso a la vivienda, plasmadas fundamentalmente en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, en el que no se contemplan medidas de financiación ni de ayudas específicas para el acceso y la promoción de vivienda protegida.

Es por ello que resulta necesario, en aras de dotar de un marco estable a la vivienda protegida en la Comunitat Valenciana, completar la regulación con carácter genérico del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, complementándola con las determinaciones que venían siendo establecidas en los diferentes Planes de Vivienda, fundamentalmente en lo que se refiere a condiciones de las viviendas, así como de quienes acceden a ellas. Entre los requisitos de acceso a la vivienda protegida, el presente decreto expresamente exime a sus adquirentes de la obligación de estar inscritos en un registro público de demandantes, condición ahora innecesaria, dada, por una parte, la ausencia de un marco de ayudas para la compra de este tipo de vivienda y, por otra, la falta de un problema de oferta.

De acuerdo con este planteamiento, se modifican, a través de este Decreto, algunas determinaciones del vigente Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunitat Valenciana, sin olvidar la regulación transitoria de las situaciones en que se encuentran las viviendas de protección pública, así calificadas, al amparo de Planes de Vivienda anteriores a la aprobación de este Decreto.

Así mismo, es necesario recoger en esta regulación las situaciones derivadas de la especial coyuntura socioeconómica actual, contemplando la exención de devolución de las ayudas de la Generalitat en procesos de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial, así como adoptar las medidas que permitan, sin perder la consideración de vivienda protegida, la transmisión y uso de viviendas ya calificadas en determinados regímenes de uso.

La Generalitat, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.1.3ª de la Constitución Española, tiene competencias exclusivas en materia de vivienda, viniendo recogidas estas competencias en el artículo 49.1.9ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana.

Por todo ello, una vez cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, a propuesta de la Consellera de Infraestructuras,

Territorio y Medio Ambiente, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y previa deliberación del Consell, en su reunión del día 20 de diciembre de 2013,

DECRETO

Artículo único. Modificación del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública

Se modifican los artículos 5, 8, 9, 10, 11, 12 y 18 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, en los términos establecidos en el anexo del presente decreto.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. No preceptividad de la inscripción en un registro de demandantes ¹

Derogada

Segunda. Régimen excepcional de exención de devolución de ayudas autonómicas

Se hace extensivo lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, a las ayudas concedidas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat para la adquisición de viviendas acogidas a financiación protegida.

Tercera. Adscripción de los municipios a zonas

A los efectos de determinar precios máximos o coeficientes aplicables para ponderación de ingresos, se consideran todos los municipios de la Comunitat Valenciana adscritos a la zona A, salvo aquellos declarados como Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior (ATPMS), por la Orden VIV/946/2008, de 31 de marzo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior, en los que se aplicará la zonificación en ella asignada o en la norma que la sustituya.

Cuarta. Regla de no gasto

La implementación y posterior desarrollo de este Decreto no podrá tener incidencia alguna en la dotación de todos y cada uno de los capítulos de gasto asignados a la Conselleria competente en materia de vivienda y, en todo caso, deberá ser atendido con sus medios personales y materiales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Régimen excepcional aplicable a las calificaciones de promociones solicitadas durante el primer año a partir de la entrada en vigor del presente decreto

Durante el plazo de un año desde la entrada en vigor de este Decreto, prorrogable por orden de la conselleria competente en materia de vivienda, a las solicitudes de calificación de vivienda protegida les serán de aplicación las siguientes condiciones:

1. Precio máximo para nuevas promociones.

Podrán calificarse como protegidas viviendas con precios de venta superiores a los establecidos en el anexo de este Decreto en aquellos casos en los que se aprecien circunstancias excepcionales en relación con el emplazamiento, características o destinatarios de los inmuebles. Durante este período transitorio, los ingresos familiares ponderados de la unidad familiar de los adquirentes de dichas viviendas podrán ser de hasta 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Los precios máximos a aplicar a estas viviendas serán los resultantes de aplicar, al Módulo Básico Estatal (MBE), los siguientes coeficientes:

¹ La disposición adicional primera se deroga por la disposición derogatoria única del **Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell**, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas. (DOGV núm. 9173 de 14.09.2021) Ref. Base Datos 008447/2021.

Zona	Coeficiente
ATPMS A: Valencia	3,06
ATPMS A: Castellón y Alicante	2,88
ATPMS B	2,52
ATPMS C-1	2,25
ATPMS C-2	2,16
Zona A	1,80

ATPMS = ámbito territorial de precio máximo superior.

En el caso de viviendas destinadas al arrendamiento que sean calificadas de protección pública en este período, la renta máxima anual por este concepto será el 3,5% de su precio máximo legal.

La apreciación de tales circunstancias corresponde a la persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda. asimismo, por orden de la conselleria competente en materia de vivienda, y cuando las circunstancias así lo aconsejen, se podrán modificar los coeficientes recogidos en la tabla anterior.

2. Superficie máxima.

Podrán calificarse como protegidas viviendas con superficie máxima superior a 90 m² útiles, hasta un límite de 120 m² útiles para vivienda, pudiendo incorporar, en su caso, una superficie útil máxima adicional de 8 m² para trasteros anejos y de otros 25 m² destinados a una plaza de garaje o a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

Segunda. Viviendas calificadas al amparo de Planes de Vivienda anteriores a la entrada en vigor de este Decreto

1. A los efectos de su actualización o segunda y posteriores transmisiones, el precio máximo de las viviendas calificadas al amparo de Planes de Vivienda anteriores a la entrada en vigor de este Decreto no podrá superar, en ningún caso, los precios resultantes de aplicar al MBE los siguientes coeficientes que se aplicarán en función de la calificación que tuvieran las viviendas (régimen especial, general, concertado o usada, respectivamente):

	VPRE	VPRG	VPRC	VU
Zona	K	K	K	K
ATPMS A: Valencia	2,25	2,40	3,06	3,04
ATPMS A: Castellón; Alicante	2,10	2,24	2,88	2,88
ATPMS B	1,95	2,08	2,52	2,52
ATPMS C -1	1,72	1,84	2,25	2,08
ATPMS C -2	1,72	1,84	2,16	2,00
Zona A	1,50	1,60	1,80	1,60

VPRE: régimen especial.

VPRG: régimen general.

VPRC: régimen concertado.

VU: régimen usada.

La renta máxima anual de arrendamiento de las viviendas protegidas calificadas para venta será el 3,5% de su precio máximo legal. Las viviendas calificadas para arrendamiento se registrarán por su normativa específica.

Por orden de la conselleria competente en materia de vivienda, y cuando las circunstancias así lo aconsejen, se podrán modificar los coeficientes señalados.

2. Los adquirentes de viviendas calificadas al amparo de Planes anteriores deberán cumplir las disposiciones sobre limitación de disponer y el límite de ingresos establecidas en los Planes en cuya virtud fueron calificadas, sin perjuicio de que se les aplique el régimen excepcional de limitaciones de ingresos establecido en el apartado 1 de la disposición transitoria primera de este Decreto durante el plazo que en él se señala. En cuanto a las condiciones de acceso, serán de aplicación las condiciones generales establecidas en el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación normativa

Se faculta a la persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda para dictar cuantas Órdenes y Resoluciones resulten necesarias para la mejor interpretación y desarrollo de lo dispuesto en este Decreto.

Segunda. Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

Valencia, 20 de diciembre de 2013.

El president de la Generalitat,
ALBERTO FABRA PART

La consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente,
ISABEL BONIG TRIGUEROS.

ANEXO

Modificación del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell,
por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

Uno. Se modifica el artículo 5, párrafo primero, quedando la redacción en los siguientes términos:

«La vivienda de protección pública de nueva construcción es la calificada como tal por la conselleria competente en materia de vivienda, por reunir los requisitos de superficie, uso, calidad y precio establecidos por este Reglamento y otras disposiciones que le sean de aplicación».

Dos. Se modifica el artículo 8, tanto en su título como en el texto, en el que se añade un nuevo apartado, quedando la redacción en los siguientes términos:

«Artículo 8. Características objetivas de la vivienda

La superficie útil máxima de la vivienda protegida será de 90 m², que podrá incorporar, en su caso, una superficie útil máxima adicional de 8 m² para trasteros anejos y de otros 25 m² destinados a una plaza de garaje o a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural».

Tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 9, quedando la redacción en los siguientes términos:

«1. El valor de los terrenos donde se vayan a promover viviendas de protección pública, añadido al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del porcentaje que establezcan al efecto, en su caso, los planes de vivienda y suelo aplicables. A los efectos del cálculo de valoraciones, el coeficiente entre la superficie útil y la construida será del 0,75.

En defecto de previsión en los planes de vivienda y suelo del sistema de valoración referido en el apartado anterior, se aplicarán de forma subsidiaria los siguientes coeficientes: con carácter general para todas las viviendas de protección pública, dicho valor no excederá del 15 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros. No obstante, en los Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior A el límite será del 25 por ciento, y en el caso de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior B y C el límite será del 20 por ciento. El valor del coeficiente a aplicar para viviendas libres y locales, en relación con el método de comprobación establecido en el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, será de 1,2».

Cuatro. Se modifica el artículo 10, quedando la redacción en los siguientes términos:

«Artículo 10. Módulos de venta y renta

1. Las viviendas de protección pública tendrán un precio limitado de venta y renta en tanto dure su período de protección, de conformidad con lo establecido en este Reglamento y en las disposiciones normativas que la desarrollen.

2. Los precios máximos por metro cuadrado útil para las viviendas protegidas en la Comunitat Valenciana se determinarán multiplicando el módulo básico estatal por los coeficientes que se establecen en la tabla siguiente en función de la ubicación de la vivienda:

Zona	Coeficiente
ATPMS A1: Valencia	2,40
ATPMS A2: Castellón y Alicante	2,24
ATPMS B	2,08
ATPMS C-1 y C-2	1,84
Zona A	1,60

ATPMS = Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior.

El precio máximo de las viviendas acogidas al presente Reglamento permanecerá invariable durante un año desde la calificación definitiva. Si transcurrido dicho plazo las viviendas no hubieran sido vendidas ni arrendadas, el precio máximo podrá actualizarse aplicando el vigente en el momento del contrato de venta o arrendamiento.

Por orden de la conselleria competente en materia de vivienda, y cuando las circunstancias así lo aconsejen, se podrán modificar los coeficientes de la tabla de este apartado.

3. En todo caso, para las segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección pública, y mientras dure su período de protección, el precio será el equivalente, en el momento de la transmisión, al de la vivienda protegida de la misma localidad.

4. La renta máxima anual de arrendamiento de las viviendas protegidas será el 3,5% de su precio máximo legal».

Cinco. Se modifica el artículo 11, en sus apartados 2 y 3, y se añaden los apartados 4 y 5, quedando la redacción en los siguientes términos:

«2. Limitaciones al régimen de uso y condiciones de acceso.

Solamente pueden ser usuarios de las viviendas de protección pública las personas físicas. El régimen de uso de las viviendas de protección pública se determinará en la correspondiente cédula de calificación definitiva. Los usuarios de las viviendas de protección pública deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) No podrán ser titulares de una vivienda protegida quienes ya lo sean de otra vivienda protegida en el mismo término municipal, salvo que en ésta se den las circunstancias de obsolescencia, inadecuación o excepción relacionadas en los puntos 11 y 12 del artículo 40 del presente Reglamento, que podrán ser modificadas por Resolución de la Conselleria competente en materia de vivienda. No obstante, si el titular de una vivienda de protección pública ha sido beneficiario de ayudas públicas a que se refiere el artículo 43.1 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, no podrá ser titular de ninguna otra vivienda de protección pública.

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM. Los ingresos familiares se calcularán de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.

3. La determinación de la cuantía de los ingresos familiares se efectuará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49, respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de visado. Si el solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, se solicitarán informaciones complementarias, incluyendo una declaración responsable del solicitante, que permita evaluar los ingresos familiares.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

c) El número de veces del IPREM resultante será ponderado mediante la aplicación de un coeficiente multiplicador único, comprendido entre 0,70 y 1, atendiendo a la ubicación de la vivienda y al número de miembros de la unidad familiar. Dicho coeficiente resulta de la multiplicación del coeficiente asociado al número de miembros en la unidad familiar (eje horizontal) con el coeficiente asociado a la ubicación (eje vertical) de la vivienda o actuación protegida. La tabla adjunta indica ya el resultado de dicha multiplicación.

		Coeficientes a aplicar	Nº de miembros de la unidad familiar					
			1	2	3	4	5	6
Ubicación de la vivienda o actuación 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=Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior.

d) Cuando se trate de familias con personas en situación de dependencia o familias con menores a su cargo, se considerará integrada la unidad familiar por los miembros que correspondan adicionando uno más por cada miembro dependiente o menor. Cuando se trate de mujeres gestantes, en la unidad familiar se considerarán uno o más miembros adicionales, dependiendo del número de hijos en gestación.

4. La solicitud de visado habilitará a la administración pública competente a solicitar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras administraciones públicas competentes, siempre y cuando el interesado autorice, de forma expresa y por escrito, dicha obtención de información tributaria.

5. Limitaciones a la facultad de disponer derivadas del régimen de protección:

a) Durante el régimen de protección, las viviendas de protección pública están sometidas al precio máximo de venta, renta y superficie útil máxima que fije la Generalitat.

b) Cuando la adquisición de viviendas de protección pública sea objeto de subvención o ayuda pública, estará sujeta además a limitaciones de la facultad de disponer. La vivienda, durante el régimen de protección establecido en el artículo 6 de este Reglamento, deberá destinarse a domicilio habitual y permanente del propietario o inquilino y no podrá ser objeto de cesión intervivos, por ningún título, durante el plazo que señale la normativa reguladora de la correspondiente ayuda pública, o en su defecto, durante diez años.

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

d) Los notarios y los registradores de la propiedad deberán remitir, en caso de que no medie autorización administrativa, certificación de las escrituras de las viviendas, o solicitudes de inscripción registral, respectivamente, que impliquen cambio de uso o cesión anterior al vencimiento del régimen de protección, a la Dirección General competente en materia de vivienda, a los efectos del oportuno control administrativo.

Asimismo, los registradores de la propiedad deberán remitir relación de las inscripciones de las escrituras de compraventa de las viviendas de nueva construcción de protección pública, que permitan la identificación de la vivienda y su expediente, a los efectos del oportuno control administrativo».

Seis. Se modifica el artículo 12, añadiéndose un párrafo al apartado 4, quedando la redacción de dicho apartado como sigue:

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

Asimismo, cuando la falta de residencia habitual y permanente se deba a razones justificadas, relacionadas con las circunstancias familiares y laborales, se podrá excepcionar dicho requisito, a los efectos de la justificación señalada en el apartado 10 del artículo 69 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana».

Siete. Se modifica el apartado A) del artículo 18, quedando la redacción de dicho apartado como sigue:

«A) Existencia de carga hipotecaria.

Se admitirá la existencia de cargas que afecten al solar objeto de la promoción, cuando se cumplan las condiciones establecidas en la legislación hipotecaria».

ANÁLISIS JURÍDICO

Esta disposición afecta a:

MODIFICA A:

- **DECRETO 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública. [2009/7676] (DOGV núm. 6047 de 01.07.2009) Ref. Base Datos 007730/2009**

Esta disposición está afectada por:

AFECTADA POR:

- **ORDEN 21/2014, de 23 de septiembre, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente por la que se proroga el régimen excepcional establecido en la disposición transitoria primera del Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell. [2014/8727] (DOGV núm. 7371 de 30.09.2014) Ref. Base Datos 008593/2014**
- **ORDEN 4/2016, de 22 de marzo, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se proroga el régimen excepcional establecido en la disposición transitoria primera del Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, relativo a los precios, rentas y superficies máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción. [2016/2131] (DOGV núm. 7750 de 31.03.2016) Ref. Base Datos 002155/2016**
- **ORDEN 2/2017, de 24 de enero, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se proroga el régimen excepcional establecido en la disposición transitoria primera del Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, relativo a los precios, rentas y superficies máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción. [2017/732] (DOGV núm. 7972 de 03.02.2017) Ref. Base Datos 001236/2017**
- **ORDEN 10/2017, de 27 de octubre, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se proroga el régimen excepcional establecido en la disposición transitoria primera del Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, relativo a los precios, rentas y superficies máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción. [2017/9764] (DOGV núm. 8166 de 09.11.2017) Ref. Base Datos 009653/2017**
- **ORDEN 1/2020, de 28 de enero, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se proroga el régimen excepcional establecido en la disposición transitoria primera del Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, relativo a los precios, rentas y superficies máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción [2020/935] (DOGV núm. 8733 de 05.02.2020) Ref. Base Datos 001251/2020**
- **ORDEN 7/2020, de 19 de noviembre, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se proroga el régimen excepcional establecido en la disposición transitoria primera del Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, relativo a los precios, rentas y superficies máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción [2020/9960] (DOGV núm. 8960 de 25.11.2020) Ref. Base Datos 009561/2020**

MODIFICADA POR:

- **DECRETO 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas. [2021/9202] (DOGV núm. 9173 de 14.09.2021) Ref. Base Datos 008447/2021**