

Legislació consolidada

Versió vigent: 01.10.2021 -

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. 011607/2013

PREÀMBUL

El Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament de Vivendes de Protecció Pública, estableix amb caràcter genèric la regulació d'este tipus de vivendes en l'àmbit de la Comunitat Valenciana. Esta regulació es complementada amb l'establida en els diferents plans de vivenda, tant autonòmics com estatals, conformant així el marc normatiu d'aplicació a la vivenda protegida a la Comunitat Valenciana, molt vinculat al règim d'ajudes establert en els diferents plans de vivenda per a l'accés a estes vivendes.

Este enfocament ha de ser revisat, en vista de les noves estratègies de suport a l'accés a la vivenda, plasmades fonamentalment en el Reial Decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla Estatal de foment del lloguer de vivendes, la rehabilitació edificatòria, i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016, en el qual no es preveuen mesures de finançament ni d'ajudes específiques per a l'accés i la promoció de vivenda protegida.

És per això que resulta necessari, per a aconseguir dotar d'un marc estable la vivenda protegida a la Comunitat Valenciana, completar la regulació amb caràcter genèric del Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, complementant-la amb les determinacions que havien sigut establides en els diferents plans de vivenda, fonamentalment pel que fa a condicions de les vivendes, així com dels que hi accedeixen. Entre els requisits d'accés a la vivenda protegida, este decret exigeix expressament els seus adquirents de l'obligació d'estar inscrits en un registre públic de demandants, condició ara innecessària, atesa, d'una banda, l'absència d'un marc d'ajudes per a la compra d'este tipus de vivenda i, d'una altra, la falta d'un problema d'oferta.

D'acord amb este plantejament, es modifiquen, a través d'este decret algunes determinacions del Reglament de Vivendes de Protecció Pública de la Comunitat Valenciana vigent, sense oblidar la regulació transitòria de les situacions en què es troben les vivendes de protecció pública, així qualificades, a l'empara de plans de vivenda anteriors a l'aprovació d'este decret.

Així mateix, cal arregar en esta regulació les situacions derivades de l'especial conjuntura socioeconòmica actual i preveure l'exempció de devolució de les ajudes de la Generalitat en processos d'execució hipotecària o venda extrajudicial, així com adoptar les mesures que permeten, sense perdre la consideració de vivenda protegida, la transmissió i ús de vivendes ja qualificades en determinats règims d'ús.

La Generalitat, d'acord amb el que disposa l'article 148.1.3ª de la Constitució Espanyola, té competències exclusives en matèria d'habitatge; estes competències estan arregades en l'article 49.1.9ª de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana.

Per tot això, una vegada complits els tràmits procedimentals previstos en l'article 43 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, a proposta de la consellera d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, conforme amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió del dia 20 de desembre de 2013,

DECRETE

Article únic. Modificació del Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament de Vivendes de Protecció Pública.

Es modifiquen els articles 5, 8, 9, 10, 11, 12 i 18 del Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament de Vivendes de Protecció Pública, en els termes establits en l'annex d'este decret.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. No-preceptivitat de la inscripció en un registre de demandants ¹**Segona. Règim excepcional d'exempció de devolució d'ajudes autonòmiques**

Es fa extensiu al que disposa la disposició adicional quarta de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, a les ajudes concedides a càrrec dels Pressupostos de la Generalitat per a l'adquisició de vivendes acollides a finançament protegit.

Tercera. Adscripció dels municipis a zones

A l'efecte de determinar preus màxims o coeficients aplicables per a ponderació d'ingressos, es consideren tots els municipis de la Comunitat Valenciana adscrits a la zona A, excepte aquells declarats com a Àmbit Territorial de Preu Màxim Superior (ATPMS), per l'Orde VIV/946/2008, de 31 de març, per la qual es declaren els àmbits territorials de preu màxim superior, en els quals s'aplicarà la zonificació assignada en l'orde o en la norma que la substituïska.

Quarta. Regla de no-gasto

La implementació i el desenrotllament posterior d'este decret no podrà tindre cap incidència en la dotació de tots i cada un dels capítols de gasto assignats a la conselleria competent en matèria d'habitatge i, en tot cas, hauran de ser atesos amb els seus mitjans personals i materials.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Règim excepcional aplicable a les qualificacions de promocions sol·licitades durant el primer any a partir de l'entrada en vigor d'este decret

Durant el termini d'un any des de l'entrada en vigor d'este decret, prorrogable per orde de la conselleria competent en matèria d'habitatge, a les sol·licituds de qualificació de vivenda protegida se'ls aplicaran les condicions següents:

1. Preu màxim per a noves promocions.

Podran qualificar-se com a protegides vivendes amb preus de venda superiors als establits en l'annex d'este decret en aquells casos en què s'observen circumstàncies excepcionals en relació amb l'emplaçament, les característiques o els destinataris dels immobles. Durant este període transitori, els ingressos familiars ponderats de la unitat familiar dels adquirents de les dites vivendes podran ser de fins a 6,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM).

Els preus màxims a aplicar a estes vivendes seran els resultants d'aplicar, al Mòdul Bàsic Estatal (MBE), els coeficients següents:

Zona	Coeficient
ATPMS A: València	3,06
ATPMS A: Castelló i Alacant	2,88
ATPMS B	2,52
ATPMS C-1	2,25
ATPMS C-2	2,16
Zona A	1,80

¹ La disposició adicional primera es deroga per la disposició derogatòria única 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. (DOGV núm. 9173 de 14.09.2021) Ref. Base de dades 008447/2021.

ATPMS = àmbit territorial de preu màxim superior.

En el cas de vivendes destinades a l'arrendament que siguen qualificades de protecció pública en este període, la renda màxima anual per este concepte serà el 3,5 % del seu preu màxim legal.

L'apreciació de tals circumstàncies correspon a la persona titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge. Així mateix, per orde de la conselleria competent en matèria d'habitatge i quan les circumstàncies així ho aconsellen, es podran modificar els coeficients arrellegats en la taula anterior.

2. Superfície màxima.

Podran qualificar-se com a protegides vivendes amb superfície màxima superior a 90 m² útils, fins a un límit de 120 m² útils per a vivenda, i es podrà incorporar, si és el cas, una superfície útil màxima addicional de 8 m² per a trasters annexos i altres 25 m² 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.

Segona. Vivendes qualificades a l'empara de plans de vivenda anteriors a l'entrada en vigor d'este decret

1. Als efectes de la seua actualització o de segona i posteriors transmissions, el preu màxim de les vivendes qualificades a l'empara de plans de vivenda anteriors a l'entrada en vigor d'este decret no podrà superar, en cap cas, els preus resultants d'aplicar al MBE els coeficients següents, que s'aplicaran segons la qualificació que tingueren les vivendes (règim especial, general, concertat o usada, respectivament):

	VPRE	VPRG	VPRC	VU
Zona	K	K	K	K
ATPMS A: València	2,25	2,40	3,06	3,04
ATPMS A: Castelló i Alacant	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: règim especial.

VPRG: règim general.

VPRC: règim concertat.

VU: règim usada.

La renda màxima anual d'arrendament de les vivendes protegides qualificades per a venda serà el 3,5 % del seu preu màxim legal. Les vivendes qualificades per a arrendament es regiran per la seua normativa específica.

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

2. Els adquirents de vivendes qualificades a l'empara de plans anteriors hauran de complir les disposicions sobre limitació de disposar i el límit d'ingressos establits en els plans en virtut dels quals van ser qualificades, sense perjuí que se'ls aplique el règim excepcional de limitacions d'ingressos establert en l'apartat 1 de la disposició transitòria primera d'este decret durant el termini que s'hi assenjala. Quant a les condicions d'accés, seran aplicables les condicions generals establides en el Reglament de Vivendes de Protecció Pública.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Habilitació normativa

Es faculta la persona titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge per a dictar totes les ordes i resolucions que resulten necessàries per a la millor interpretació i desenrotllament del que disposa este decret.

Segona. Entrada en vigor

Este decret entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

València, 20 de desembre de 2013

El president de la Generalitat,
ALBERTO FABRA PART

La consellera d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient,
ISABEL BONIG TRIGUEROS

ANNEX

Modificació del Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament de Vivendes de Protecció Pública

U. Es modifica l'article 5, paràgraf primer, que queda redactat en els termes següents:

«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».

Dos. Es modifica l'article 8, tant en el títol com en el text, en el qual s'afig un nou apartat, i queda redactat en els termes següents:

«Article 8. Característiques objectives de la vivenda

La superfície útil màxima de la vivenda protegida serà de 90 m², que podrà incorporar, si és el cas, una superfície útil màxima addicional de 8 m² per a trasters annexos i altres 25 m² 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».

Tres. Es modifica l'apartat 1 de l'article 9, que queda redactat en els termes següents:

«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».

Quatre. Es modifica l'article 10, que queda redactat en els termes següents:

«Article 10. Mòduls de venda i renda

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'estableix 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».

Cinc. Es modifica l'article 11, en els apartats 2 i 3, i s'afigen els apartats 4 i 5, que queden redactats en els termes següents:

«2. Limitacions al règim d'ús i condicions d'accés.

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'una vivenda protegida els que ja ho siguen d'una altra vivenda protegida en el mateix terme municipal, llevat que en esta es donen les circumstàncies d'obsolescència, inadequació o excepció especificades en els punts 11 i 12 de l'article 40 del present reglament, que podran ser modificades per resolució de la conselleria competent en matèria d'habitatge. No obstant això, si el titular d'una vivenda de protecció pública ha sigut beneficiari de les ajudes públiques a què es refereix l'article 43.1 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, no podrà ser titular de cap altra vivenda de protecció pública.

b) Tindre uns ingressos familiars que no excedisquen 4,5 vegades l'IPREM. Els ingressos familiars es calcularan de conformitat amb el que es disposa en l'apartat 3.

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.

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.

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 assenyalare 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».

Sis. Es modifica l'article 12 afegint-se un paràgraf a l'apartat 4, que queda redactat com segueix:

«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 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».

Set. Es modifica l'apartat A de l'article 18, que queda redactat com segueix:

«A) Existència de càrrega hipotecària.

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

ANÀLISI JURÍDICA

Aquesta disposició afecta:

MODIFICA:

- **DECRET 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'Habitatges de Protecció Pública. [2009/7676] (DOGV núm. 6047 de 01.07.2009) Ref. Base de dades 007730/2009**

Aquesta disposició està afectada per:

AFFECTADA PER:

- **ORDE 21/2014, de 23 de setembre, de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient per la qual es prorroga el règim excepcional establert en la disposició transitòria primera del Decret 191/2013, de 20 de desembre, del Consell. [2014/8727] (DOGV núm. 7371 de 30.09.2014) Ref. Base de dades 008593/2014**
- **ORDRE 4/2016, de 22 de març, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, per la qual es prorroga el règim excepcional establert en la disposició transitòria primera del Decret 191/2013, de 20 de desembre, del Consell, relatiu als preus, rendes i superfícies màxims dels habitatges protegits de nova construcció. [2016/2131] (DOGV núm. 7750 de 31.03.2016) Ref. Base de dades 002155/2016**
- **ORDRE 2/2017, de 24 de gener, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, per la qual es prorroga el règim excepcional establert en la disposició transitòria primera del Decret 191/2013, de 20 de desembre, del Consell, relatiu als preus, rendes i superfícies màxims dels habitatges protegits de nova construcció. [2017/732] (DOGV núm. 7972 de 03.02.2017) Ref. Base de dades 001236/2017**
- **ORDRE 10/2017, de 27 d'octubre, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, per la qual es prorroga el règim excepcional establert en la disposició transitòria primera del Decret 191/2013, de 20 de desembre, del Consell, relatiu als preus, les rendes i les superfícies màxims dels habitatges protegits de nova construcció. [2017/9764] (DOGV núm. 8166 de 09.11.2017) Ref. Base de dades 009653/2017**
- **ORDRE 1/2020, de 28 de gener, de la Vicepresidència segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, per la qual es prorroga el règim excepcional establert en la disposició transitòria primera del Decret 191/2013, de 20 de desembre, del Consell, relatiu als preus, rendes i superfícies màxims dels habitatges protegits de nova construcció. [2020/935] (DOGV núm. 8733 de 05.02.2020) Ref. Base de dades 001251/2020**
- **ORDRE 7/2020, de 19 de novembre, de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, per la qual es prorroga el règim excepcional establert en la disposició transitòria primera del Decret 191/2013, de 20 de desembre, del Consell, relatiu als preus, rendes i superfícies màxims dels habitatges protegits de nova construcció. [2020/9960] (DOGV núm. 8960 de 25.11.2020) Ref. Base de dades 009561/2020**

MODIFICADA PER:

- **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**