

I. DISPOSICIONS GENERALS

1. PRESIDÈNCIA I CONSELLERIES DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports

DECRET 86/2001, de 24 d'abril, del Govern Valencià, pel qual es modifica el Decret 173/1998, de 20 d'octubre, del Govern Valencià, sobre actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl. [2001/3952]

El present decret, sobre actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, modifica el Decret 173/1998, de 20 d'octubre, del Govern Valencià, pel qual s'introdueixen determinades novetats que, a pesar dels positius resultats aconseguits fins ara a la Comunitat Valenciana quant al compliment d'objectius i al desenvolupament del Pla 1998/2001, sempre resulten aconsellables en una normativa flexible i adequada a les circumstàncies de l'entorn econòmic, financer i social.

D'acord amb allò que s'ha exposat, les disposicions arrellegades en aquest decret incideixen en tres aspectes fonamentals en la política d'habitatge: millorar el sistema d'ajudes per a l'accés a aquesta, fer possible una major oferta d'habitatges subjectes a règims de protecció pública i, finalment, instrumentar una sèrie de mesures de control que garantisquen que la utilització dels fons públics per part dels seus beneficiaris és l'ajustada als fins que es pretenen.

Així mateix, les modificacions introduïdes en el present decret resulten coherents, al seu torn, amb les que estableix el Reial Decret 115/2001, de 9 de febrer, del Ministeri de Foment, que modificava el Reial Decret 1186/1998, de 12 de juny, del dit Ministeri, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl del Pla 1998-2001, així com el que disposa el Reial Decret 1190/2000, de 23 de juny, com a conseqüència de l'aplicació de la Llei 40/1998, de 9 de desembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques que, igualment, modificava el Reial Decret 1186/1998, de 12 de juny, en relació amb l'acreditació d'ingressos per a l'accés a les ajudes del pla d'habitatge.

Sobre el sistema d'ajudes, i tal com s'estableix en l'article 1 del Decret 173/1998, de 20 d'octubre, del Govern Valencià, és objecte d'aquest la regulació dels criteris i els requisits per a l'accés a les ajudes públiques, en les actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat Valenciana, així com el desenvolupament, gestió i reconeixement del finançament qualificat establert pel Reial Decret 1186/98, de 12 de juny, per al període 1998/2001.

En conseqüència, s'arrellega el reconeixement a l'ajuda estatal directa a l'entrada, destinada a facilitar el pagament de l'entrada en el supòsit de primer accés, quan s'exercite la dita opció pels beneficiaris i, així mateix, s'estableix un sistema d'ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat Valenciana complementari a les estatals, i alternatiu respecte a les ajudes corresponents a primer accés que regula l'article 23 de l'esmentat Decret 173/1998, de 20 d'octubre.

Es modifiquen, als efectes de les ajudes del pla d'habitatge, els requisits relatius al límit d'edat per a la consideració de jove, que se situa en 35 anys, i el límit de 70 metres quadrats de superfície útil per a les ajudes estatals en primer accés, que s'igualava al de 90 metres quadrats ja aplicable a les ajudes autonòmiques.

Quant al segon aspecte plantejat pel present decret, que consisteix en fer possible una major oferta d'habitatges subjectes a règims de protecció pública, es regula un nou sistema de preus l'objecte del qual és ajustar aquests a la realitat econòmica i social. A l'efecte, s'estableixen nous coeficients de zona que, multiplicats pel preu bàsic establert pel Reial Decret 1186/1998, de 12 de juny, i modifi-

I. DISPOSICIONES GENERALES

1. PRESIDENCIA Y CONSELLERIAS DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

DECRETO 86/2001, de 24 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se modifica el Decreto 173/1998, de 20 de octubre, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo. [2001/3952]

El presente Decreto, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, modifica el Decreto 173/1998, de 20 de octubre, del Gobierno Valenciano, introduciendo determinadas novedades que, pese a los positivos resultados alcanzados hasta ahora en la Comunidad Valenciana en cuanto al cumplimiento de objetivos y desarrollo del Plan 1998/2001, siempre resultan aconsejables en una normativa flexible y adecuada a las circunstancias del entorno económico, financiero y social.

De acuerdo con lo expuesto, las disposiciones recogidas en este decreto inciden en tres aspectos fundamentales en la política de vivienda: mejorar el sistema de ayudas para el acceso a la misma, posibilitar una mayor oferta de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, y, por último, instrumentar una serie de medidas de control que garanticen que la utilización de los fondos públicos por parte de sus beneficiarios es la ajustada a los fines que se pretenden.

Asimismo, las modificaciones introducidas en el presente Decreto resultan coherentes con las que a su vez establece el Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero, del Ministerio de Fomento, que modificaba el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, de dicho Ministerio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001, así como lo dispuesto en el Real Decreto 1190/2000, de 23 de junio, como consecuencia de la aplicación de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que, igualmente, modificaba el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, en relación con la acreditación de ingresos para el acceso a las ayudas del plan de vivienda.

Con respecto al sistema de ayudas, y tal como se establece en el artículo 1 del Decreto 173/1998, de 20 de octubre, del Gobierno Valenciano, es objeto del mismo la regulación de los criterios y requisitos para el acceso a las ayudas públicas, en las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana, así como el desarrollo, gestión y reconocimiento de la financiación cualificada establecida por el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, para el periodo 1998/2001.

En consecuencia, se recoge el reconocimiento a la ayuda estatal directa a la entrada, destinada a facilitar el pago de la entrada en el supuesto de primer acceso, cuando se ejercite dicha opción por los beneficiarios y, asimismo, se establece un sistema de ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana complementario a las estatales, y alternativo con respecto a las ayudas correspondientes a primer acceso que regula el artículo 23 del citado Decreto 173/1998, de 20 de octubre.

Se modifican, a los efectos de las ayudas del plan de vivienda, los requisitos relativos al límite de edad para la consideración de joven, situándolo en 35 años, y el límite de 70 metros cuadrados de superficie útil para las ayudas estatales en primer acceso, que se iguala al de 90 metros cuadrados, ya aplicable a las ayudas autonómicas.

En cuanto al segundo aspecto planteado por el presente Decreto, que consiste en posibilitar una mayor oferta de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, se regula un nuevo sistema de precios cuyo objeto es ajustar los mismos a la realidad económica y social. A estos efectos, se establecen nuevos coeficientes de zona que, multiplicados por el precio básico establecido por el Real

cat en la seua quantia pel Reial Decret 115/2001, dóna com a resultat el preu màxim per metre quadrat útil a què es poden vendre o adjudicar els habitatges protegits.

Amb l'objecte de pal·liar la incidència de l'increment del preu màxim en l'esforç realitzat per les famílies per a l'accés a l'habitatge, es modifiquen, així mateix, en el present decret, els coeficients correctors per al càlcul dels ingressos familiars que, aplicats a la base imposable, modulen aquests en funció de la zona on se situa l'habitatge i el nombre de membres de la unitat familiar.

Sobre l'establiment d'una sèrie de mesures de control que garantisquen que la utilització dels fons públics per part dels seus beneficiaris és l'ajustada als fins que es pretenen, es modifiquen, en concordança amb el que disposen els reials decrets 115/2001 i 1186/98, les limitacions a l'ús i la cessió que regulava el Decret 173/1998. D'acord amb el que disposa el present decret, el termini de cinc anys durant el qual es limita la cessió intervius per als habitatges que hagen obtingut finançament qualificat passa a ser de deu anys. Així mateix, es preveu una nova limitació en establir un termini de quinze anys per a poder desqualificar voluntàriament els habitatges subjectes a règims de protecció pública que s'acullen a les mesures de finançament previst en el Decret 173/98 i Reial Decret 1186/98, modificats respectivament pel present decret i pel Reial Decret 115/2001.

D'altra banda, el Reial Decret 1190/2000, de 23 de juny, com a conseqüència de l'aplicació de la Llei 40/1998, de 9 de desembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques, modificava el Reial Decret 1186/98, de 12 de juny, en relació amb l'acreditació d'ingressos per a l'accés a les ajudes del pla d'habitatge. D'acord amb això, era imprescindible donar una nova redacció als articles 10 i 13 del Decret 173/98, relatius a l'acreditació d'ingressos, ingressos mínims i ingressos familiars, per a adequar-los a les normes referides.

En matèria de rehabilitació, el foment de l'activitat en l'àmbit de les àrees de rehabilitació ha plantejat la conveniència de donar un nou tractament a l'adequació d'equipaments, principalment de caràcter social, cultural o educatiu, promoguts prioritàriament per entitats sense ànim de lucre. Amb aquest fi es dóna una redacció més flexible a l'article 43 del Decret 173/1998, que regula l'objecte de les actuacions protegides de rehabilitació i, en el seu apartat 4, abordava l'adequació dels dits equipaments.

Respecte a les disposicions addicionals, es modifica la catorze del Decret 173/1998, pel qual es confirma la vigència de l'ordre de 18 de desembre de 1998, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, en tot allò que no contradiga el present decret, i s'afigen algunes disposicions noves relacionades amb l'acreditació de determinats requisits referents a la titularitat de béns immobles i justificació d'ingressos. Igualment, s'especifica com calcular els ingressos mínims als efectes del que disposa tant el Decret 173/1998 com el present decret. Igualment es modifica la disposició addicional quinze que inclou, dins de les mesures excepcionals, la possibilitat per a la desqualificació d'habitatges de protecció oficial de promoció pública.

D'altra banda, s'afigen tres disposicions addicionals noves:

- La disposició addicional disset té com a finalitat agilitzar el procediment administratiu de constrenyiment quan es tracta de la gestió del patrimoni de promoció pública de la Generalitat Valenciana, i es confereix a l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, com a entitat encarregada de la dita gestió, facultats que faciliten aquesta.

- La disposició addicional divuit regula que la limitació per la qual es fixa en quinze els anys per a desqualificar voluntàriament l'habitatge, conste com a clàusula obligatòria en tots els contractes de compravenda i posteriors escriptures, així com escriptures realitzades directament sense contracte previ, que se subscriuen o s'hagen subscript amb posterioritat al 12 de febrer de 2001, data d'entrada en vigor del Reial Decret 115/2001, i sempre que estiguen acollits al Pla 1998/2001.

Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y modificado en su cuantía por el Real Decreto 115/2001, da como resultado el precio máximo por metro cuadrado útil al que se pueden vender o adjudicar las viviendas protegidas.

Con el objeto de paliar la incidencia del incremento del precio máximo en el esfuerzo realizado por las familias para el acceso a la vivienda, se modifican, asimismo, en el presente Decreto, los coeficientes correctores para el cálculo de los ingresos familiares que, aplicados a la base imponible, modulan éstos en función de la zona donde se ubique la vivienda y el número de miembros de la unidad familiar.

Con respecto al establecimiento de una serie de medidas de control que garanticen que la utilización de los fondos públicos por parte de sus beneficiarios es la ajustada a los fines que se pretenden, se modifican, en concordancia con lo dispuesto en los Reales Decretos 115/2001 y 1186/1998, las limitaciones al uso y cesión que regulaba el Decreto 173/1998. De acuerdo con lo dispuesto en el presente Decreto, el plazo de cinco años durante el cual se limita la cesión intervivos para las viviendas que hayan obtenido financiación cualificada pasa a ser de diez años. Asimismo, se contempla una nueva limitación al establecer un plazo de quince años para poder descalificar voluntariamente las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación previstas en el Decreto 173/1998 y Real Decreto 1186/1998, modificados respectivamente por el presente Decreto y el Real Decreto 115/2001.

Por otra parte, el Real Decreto 1190/2000, de 23 de junio, como consecuencia de la aplicación de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, modificaba el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, en relación con la acreditación de ingresos para el acceso a las ayudas del Plan de Vivienda. De acuerdo con ello, era imprescindible dar una nueva redacción a los artículos 10 y 13 del Decreto 173/1998, relativos a la acreditación de ingresos, ingresos mínimos e ingresos familiares, para adecuarlos a las normas referidas.

En materia de rehabilitación, el fomento de la actividad en el ámbito de las áreas de rehabilitación ha planteado la conveniencia de dar un nuevo tratamiento a la adecuación de equipamientos, principalmente de carácter social, cultural o educativo, promovidos prioritariamente por entidades sin ánimo de lucro. Con este fin se da una redacción más flexible al artículo 43 del Decreto 173/1998, que regula el objeto de las actuaciones protegidas de rehabilitación y, en su apartado 4, aborda la adecuación de dichos equipamientos.

Con respecto a las disposiciones adicionales, se modifica la catorce del Decreto 173/1998, confirmando la vigencia de la Orden de 18 de diciembre de 1998, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en todo aquello que no contradiga el presente Decreto, y añadiendo algunas disposiciones nuevas relacionadas con la acreditación de determinados requisitos referentes a la titularidad de bienes inmuebles y justificación de ingresos. Igualmente, se especifica cómo calcular los ingresos mínimos a los efectos de lo dispuesto tanto en el Decreto 173/1998 como en el presente Decreto. Igualmente se modifica la disposición adicional quince incluyendo, dentro de las medidas excepcionales, la posibilidad para la descalificación de viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.

Por otro lado, se añaden tres disposiciones adicionales nuevas:

- La disposición adicional diecisiete tiene como finalidad agilizar el procedimiento administrativo de apremio cuando se trata de la gestión del patrimonio de promoció pública de la Generalitat Valenciana, confiriendo al Instituto Valenciano de Vivienda, SA., como entidad encargada de dicha gestión, facultades que faciliten la misma.

- La disposición adicional dieciocho regula que la limitación por la que se fija en quince los años para descalificar voluntariamente la vivienda, conste como cláusula obligatoria en todos los contratos de compraventa y posteriores escrituras, así como escrituras realizadas directamente sin contrato previo, que se suscriban o se hayan suscrito con posterioridad al 12 de febrero de 2001, fecha de entrada en vigor del Real Decreto 115/2001, y siempre que estén acogidos al Plan 1998/2001.

– L'última disposició addicional, la dinou, habilita la Generalitat Valenciana per a instrumentar mesures per a l'abonament de les subvencions a càrrec dels seus pressupostos, mitjançant la subscripció de convenis amb les entitats de crèdit que permetrien el cobrament immediat de les ajudes pels beneficiaris, ja que aquest es produiria en el moment de la formalització o subrogació del préstec qualificat.

Finalment, les disposicions transitòries regulen com i en quins supòsits s'aplica el que estableix aquest decret respecte als nous preus màxims, sistema d'ajudes i limitació a la llibertat de cessió interius dels habitatges amb finançament qualificat durant deu anys.

En l'elaboració del present decret s'ha donat audiència a la Federació d'Associació de Veïns de la Comunitat Valenciana, a la Federació Valenciana de Municipis i Províncies, a la Federació Valenciana d'Empresaris de la Construcció, a la Unió de Consumidors de la Comunitat Valenciana, a la Federació de Consumidors i Usuaris de la Comunitat Valenciana, a l'Associació Provincial d'Empresaris de l'Edificació i Obra, a l'Associació Provincial de Constructores i Promotors de València, a l'Associació de Promotors d'Alacant, a la Federació de Constructores d'Alacant, a l'Associació Provincial d'Empreses de la Construcció de Castelló, a l'Associació Tecnicoempresarial de la Construcció, a l'Associació Espanyola de Promotors Públics d'Habitatge i Sòl, al Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana, al Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de la Comunitat Valenciana, a l'Institut Valencià d'Habitatge, al Col·legi Oficial d'Agents de la Propietat Immobiliària, a l'Associació Valenciana de Consumidors i Usuaris, al Col·legi Notarial i al Col·legi Nacional de Registradors de la Propietat, al Col·legi d'Advocats, a l'Associació de Famílies Nombroses, a la Direcció General de l'Habitatge, l'Arquitectura i l'Urbanisme del Ministeri de Foment, a la Direcció General de la Dona i a la Direcció General de la Família i Adopcions de la Generalitat Valenciana.

Per això, a proposta del conseller de Obres Públiques, Urbanisme i Transports i prèvia deliberació del Govern Valencià, en la reunió del dia 24 d'abril de 2001,

DECRETE

Article únic

Es modifiquen els articles del Decret 173/1998, de 20 d'octubre, del Govern Valencià, que a continuació s'indiquen, així com el seu annex, I dona nova redacció a les disposicions addicionals catorze i quinze, i s'incorporen tres noves disposicions addicionals.

1. L'article 6 queda redactat de la manera següent:

«Article 6. Finançament qualificat

El finançament qualificat adoptarà qualsevol de les modalitats següents:

1. Préstecs qualificats concedits per les entitats de crèdit públiques i privades, en l'àmbit dels convenis subscrits pel Ministeri de Foment i en les condicions establides pel Reial Decret 1186/1998, i totes les disposicions o els acords que el despleguen.

2. Ajudes econòmiques directes

a) A càrrec dels pressupostos de l'estat:

Subsidi dels préstecs qualificats.

Subvencions a fons perdut.

Altres ajudes econòmiques directes destinades a facilitar el pagament de l'entrada per al primer accés a l'habitatge en propietat.

b) A càrrec dels pressupostos de la Generalitat Valenciana:

Subvencions a fons perdut.

3. Qualsevol altra que es puga establir durant el període 1998–2001, en matèria d'habitatge i sòl».

2. En l'article 8 es modifiquen els apartats 2.1 i 5, que es redacten de la manera següent:

– La última disposición adicional, la diecinueve, habilita a la Generalitat Valenciana para instrumentar medidas para el abono de las subvenciones con cargo a sus presupuestos, mediante la suscripción de convenios con las entidades de crédito que permitirían el cobro inmediato de las ayudas por los beneficiarios, puesto que éste se produciría en el momento de la formalización o subrogación del préstamo cualificado.

Finalmente, las disposiciones transitorias, regulan cómo y a qué supuestos se aplica lo establecido en este decreto con respecto a los nuevos precios máximos, sistema de ayudas y limitación a la libertad de cesión interviuos de las viviendas con financiación cualificada durante diez años.

En la elaboración del presente Decreto se ha dado audiencia a la Federación de Asociación de Vecinos de la Comunidad Valenciana, a la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, a la Federación Valenciana de Empresarios de la Construcción, a la Unión de Consumidores de la Comunidad Valenciana, a la Federación de Consumidores y Usuarios de la Comunidad Valenciana, a la Asociación Provincial de Empresarios de la Edificación y Albañilería, a la Asociación Provincial de Constructores y Promotores de Valencia, a la Asociación de Promotores de Alicante, a la Federación de Constructores de Alicante, a la Asociación Provincial de Empresas de la Construcción de Castellón, a la Asociación Técnico Empresarial de la Construcción, a la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, al Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, al Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Comunidad Valenciana, al Instituto Valenciano de Vivienda, al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, a la Asociación Valenciana de Consumidores y Usuarios, al Colegio Notarial y al Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, al Colegio de Abogados, a la Asociación de Familias Numerosas, a la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo del Ministerio de Fomento, a la Dirección General de la Mujer y a la Dirección General de la Familia, Menor y Adopciones de la Generalitat Valenciana.

En su virtud, a propuesta del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y previa deliberación del Gobierno Valenciano, en la reunión del día 24 de abril de 2001,

DISPONGO

Artículo único

Se modifican los artículos del Decreto 173/1998, de 20 de octubre, del Gobierno Valenciano, que a continuación se relacionan, así como su anexo, I se da nueva redacción a las disposiciones adicionales catorce y quince y se incorporan tres nuevas disposiciones adicionales.

1. El artículo 6 queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 6. Financiación cualificada

La financiación cualificada adoptará cualquiera de las siguientes modalidades:

1. Préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas, en el ámbito de los convenios suscritos por el Ministerio de Fomento y en las condiciones establecidas por el Real Decreto 1186/1998, y cuantas disposiciones o acuerdos lo desarrollen.

2. Ayudas económicas directas.

a) Con cargo a los presupuestos del Estado:

Subsidio de los préstamos cualificados.

Subvenciones a fondo perdido.

Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

b) Con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana:

Subvenciones a fondo perdido.

3. Cualquier otra que se pueda establecer durante el periodo 1998 – 2001 en materia de vivienda y suelo».

2. En el artículo 8 se modifican los apartados 2.1 y 5, que se redactan del siguiente modo:

«2.1. En qualsevol cas, es considerarà primer accés quan, reunits els requisits exigits en l'apartat 1 d'aquest article, no s'haja sigut mai titular de ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre un altre habitatge, tant de protecció oficial com de protecció pública o lliure, sempre que els habitatges adquirits tinguin una superfície que no sobrepassen els 90 metres quadrats útils i els ingressos familiars anuals no superen els 3,5 milions de pessetes».

«5. Joves.

A l'efecte de les ajudes previstes en aquest decret, es consideren joves les persones que, sent adquirents, adjudicatàries o promotors per a ús propi de l'habitatge, en el moment de la sol·licitud del finançament qualificat, tinguin una edat compresa entre 18 i 35 anys, els dos inclusivament.

S'assimilen al supòsit de joves els menors de 18 anys emancipats legalment, sempre que els seus ingressos s'acrediten independentment de la unitat familiar».

3. En l'article 10 es modifiquen els apartats 1 i 3, que queden redactats de la manera següent:

«1. Acreditació d'ingressos.

Els ingressos determinants del dret al finançament qualificat estaran referits als ingressos familiars, que es fixaran en funció de la quantia, en milions de pessetes, de les parts general i especial de la base imposable regulades en els articles 38 i 39, respectivament, de la Llei 40/1998, de 9 de desembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, corresponent a la declaració (o declaracions) presentada per cadascun dels membres de la unitat familiar i/o compradors de l'habitatge, relatiu al període impositiu immediatament anterior (amb termini de presentació vençut) a la sol·licitud de finançament qualificat. A l'efecte, s'atendrà a l'import declarat o, si és procedent, comprovat per l'administració tributària. Si l'interessat no haguera presentat declaració, per no estar obligat a això, l'acreditació dels seus ingressos familiars s'efectuarà mitjançant declaració responsable relativa a les mencionades parts general i especial de la base regulades en els articles 38 i 39, respectivament, de la Llei 40/1998, de 9 de desembre, sense perjudici de la possible comprovació administrativa.

Quan es tracte de promotors per a ús propi agrupats en cooperatives o en comunitats de propietaris, el sol·licitant individual haurà d'acreditar de nou els seus ingressos, en la forma establida en aquest apartat, en sol·licitar el subsidi del préstec que li corresponga directament o per subrogació en l'obtingut per la cooperativa o comunitat de propietaris».

«3. Unitat familiar.

Als efectes d'aquest decret, s'entén per ingressos familiars els determinats de conformitat a l'apartat 1 anterior, referits a la unitat familiar tal com resulta definida per les normes reguladores de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

Les referències a la unitat familiar als efectes d'ingressos es fan extensives a les persones que no estiguen integrades en cap unitat familiar».

4. L'article 12 queda redactat de la manera següent:

«Article 12. Mòduls de renda i rehabilitació. Preus màxims

1. Mòdul de venda d'habitatges de protecció pública i adquisició d'habitatges ja construïts.

D'acord amb la disposició addicional segona del Reial Decret 1186/1998, s'estableix un preu bàsic per metre quadrat de superfície útil, a partir del qual es fixaran els preus màxims de venda, adjudicació i renda dels habitatges protegits. A l'efecte de la regulació que s'estableix en aquest decret, es considera mòdul de venda per metre quadrat de superfície útil, el resultat de multiplicar el preu bàsic citat, aplicable en el moment de la qualificació provisional d'habitatges de nova construcció subjectes a règims de protecció pública o en el de la data en què es porte a terme la compravenda en els supòsits d'adquisició d'habitatge ja construït, pel valor del coeficient de zona que corresponga, determinat en la taula següent:

«2.1. En cualquier caso, se considerará primer acceso cuando, reunidos los requisitos exigidos en el apartado 1 de este artículo, no se haya sido nunca titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, tanto de protección oficial como de protección pública o libre, siempre que las viviendas adquiridas tengan una superficie que no exceda de 90 metros cuadrados útiles y los ingresos familiares anuales no excedan de 3'5 millones de pesetas».

«5. Jóvenes.

A los efectos de las ayudas contempladas en este decreto, se consideran jóvenes las personas que siendo adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio de la vivienda, en el momento de la solicitud de la financiación cualificada tengan una edad comprendida entre 18 y 35 años, ambos inclusive.

Se asimilan al supuesto de jóvenes los menores de 18 años emancipados legalmente, siempre que sus ingresos se acrediten independientemente de la unidad familiar».

3. En el artículo 10 se modifican los apartados 1 y 3, que quedan redactados del siguiente modo:

«1. Acreditación de ingresos.

Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada vendrán referidos a los ingresos familiares, que se fijarán en función de la cuantía, en millones de pesetas, de las partes general y especial de la base imponible reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración (o declaraciones) presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar y/o compradores de la vivienda, relativa al período impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación vencido) a la solicitud de financiación cualificada. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable relativa a las mencionadas partes general y especial de la base reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

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

«3. Unidad familiar.

A efectos de este decreto, se entiende por ingresos familiares los determinados conforme al apartado 1 anterior, referidos a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a los efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar».

4. El artículo 12 queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 12. Módulos de venta y rehabilitación. Precios máximos

1. Módulo de venta de viviendas de protección pública y adquisición de viviendas ya construidas.

De acuerdo con la disposición adicional segunda del Real Decreto 1186/1998, se establece un precio básico por metro cuadrado de superficie útil, a partir del cual se fijarán los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas protegidas. A los efectos de la regulación que se establece en este decreto, se considera módulo de venta por metro cuadrado de superficie útil, el resultado de multiplicar el precio básico citado, aplicable en el momento de la calificación provisional de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública o en el de la fecha en que se lleve a cabo la compraventa en los supuestos de adquisición de vivienda ya construida, por el valor del coeficiente de zona que corresponda, determinado en la tabla siguiente:

Valor del coeficient de zona						
	Habitatges de nova construcció de Protecció Pública				Adquisició d'habitatges ja construïts	
	VPO De règim especial	Habitatges protegits			Habitatge usat Nova const >2 anys Htge. proced. lloguer	Habitatges lliures resultants de rehabilitació d'edificis
		Lloguer	Venda			
			Art. 16.1.a RD 1.186/98	Art. 16.1.c RD 1.186/98		
		Zona 0-A	1,125	1,25		
Zona 0-B	1,125	1,25	1,37	--	1,25	1,37
Zona 1	1,125	1,25	--	1,25	1,25	1,25
Zona 2	1,071	1,19	--	1,19	1,19	1,19
Zona 3	1,017	1,13	--	1,13	1,13	1,13
Zona 4	0,963	1,07	--	1,07	1,07	1,07
Zona 5	0,909	1,01	--	1,01	1,01	1,01

Valor del coeficiente de zona						
	Viviendas de nueva construcción de Protección Pública				Adquisición de viviendas ya construidas	
	V.P.O. De Régimen especial	Viviendas Protegidas			Vivienda usada NuevaConst >2 años Viv. Proced. Alquiler	Viviendas libres resultantes de rehabi- litación de edificios
		Alquiler	Venda			
			Art. 16.1.a R.D.1186/98	Art. 16.1.c R.D.1186/98		
		Zona 0-A	1,125	1,25		
Zona 0-B	1,125	1,25	1,37	--	1,25	1,37
Zona 1	1,125	1,25	--	1,25	1,25	1,25
Zona 2	1,071	1,19	--	1,19	1,19	1,19
Zona 3	1,017	1,13	--	1,13	1,13	1,13
Zona 4	0,963	1,07	--	1,07	1,07	1,07
Zona 5	0,909	1,01	--	1,01	1,01	1,01

En les promocions d'habitatges destinats a programes d'integració social, en la modalitat de promoció en arrendament a 25 anys, amb destinació a col·lectius específics i per raons socials, en el marc establert entre la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports i la Conselleria de Benestar Social, el coeficient de zona aplicable per a totes elles, amb independència de la localitat on es promouen, serà únic i el seu valor correspondrà a l'equivalent per als habitatges protegits en règim de lloguer en la zona 1.

El preu màxim de venda o adjudicació serà el resultat de multiplicar el mòdul de venda per la superfície útil de l'habitatge, i el 60 per 100 d'aquest per la superfície útil computable en cas de

En las promociones de viviendas destinadas a programas de integración social, en la modalidad de promoción en arrendamiento a 25 años, con destino a colectivos específicos y por razones sociales, en el marco establecido entre la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y la Conselleria de Bienestar Social, el coeficiente de zona aplicable para todas ellas, con independencia de la localidad donde se promuevan, será único y su valor correspondrá al equivalente para las viviendas protegidas en régimen de alquiler en la zona 1.

El precio máximo de venta o adjudicación será el resultado de multiplicar el módulo de venta por la superficie útil de la vivienda, y el 60 por 100 de éste por la superficie útil computable en caso de

garatge i annexos, d'acord amb les condicions i les limitacions establides pel Reial Decret 1186/1998.

El límit establert per al preu màxim de venda serà aplicable com a preu màxim d'adjudicació en el cas de promocions per a ús propi, o com a valor de l'edificació sumat al del sòl en el cas de promoció individual per a ús propi.

Conseqüentment, les referències que d'ara endavant es fan en aquest decret respecte a preu de venda s'han d'entendre, si és procedent, referides al preu d'adjudicació o al valor d'edificació més el del sòl.

2. Mòdul de rehabilitació.

Als efectes de la determinació del pressupost protegit de rehabilitació, es considera mòdul de rehabilitació el resultat de multiplicar el preu bàsic establert en la disposició addicional segona del Reial Decret 1186/1998, amb les actualitzacions que procedisquen, aplicable en el moment de la qualificació provisional, pel valor del coeficient de zona que corresponga, determinat en la taula següent:

Valor del coeficient de zona	
Rehabilitació	
Zona 0-A	1,25
Zona 0-B	1,25
Zona 1	1,25
Zona 2	1,19
Zona 3	1,13
Zona 4	1,07
Zona 5	1.01

El pressupost protegit de les actuacions de rehabilitació serà el resultat de multiplicar el mòdul de rehabilitació per la superfície útil computable, amb els límits establerts en els articles 49 i 50 d'aquest decret.

Per ordre del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports es podran modificar els valors dels coeficients de zona que regulen els preus de venda i el pressupost protegit de rehabilitació».

5. L'article 13 queda redactat com segueix:

«Article 13. Ingressos familiars

La determinació dels ingressos familiars per a accedir al finançament qualificat s'efectuarà en funció de la quantia corregida, en milions de pessetes, de les parts general i especial de la base imposable regulades en els articles 38 i 39, respectivament, de la Llei 40/1998, de 9 de desembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, corresponent al període impositiu immediatament anterior, amb termini de presentació vençut, a la sol·licitud de finançament qualificat, presentada per cadascun dels membres de la unitat familiar.

Als efectes, l'article 14 del Reial Decret 1186/1998 estableix dos coeficients correctors, T i V, de la base o bases imposables.

$$IF = BI \times T \times V$$

I són:

IF = ingressos familiars.

BI = base o bases imposables de la unitat familiar.

T = coeficient multiplicador corrector definit com la relació existent, en el moment de la sol·licitud del finançament qualificat corresponent a l'actuació protegida, entre el preu bàsic per metre quadrat de superfície útil, a què es refereix l'article 8 del Reial Decret 1186/1998, i el preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil establert en l'article anterior amb caràcter general per als habitatges protegits, vigents en la localitat en què se situa l'habitatge objecte de l'actuació protegida, i s'exclouen, si és procedent, els percentatges d'increment sobre els preus màxims de venda a què es refereix l'article 16.1.c) del Reial Decret 1186/1998. La dita relació no s'aplicarà si és superior a la unitat.

garaje y anejos, de acuerdo con las condiciones y limitaciones establecidas por el Real Decreto 1186/1998.

El límite establecido para el precio máximo de venta será aplicable como precio máximo de adjudicación en el caso de promociones para uso propio, o como valor de la edificación sumado al del suelo en el caso de promoción individual para uso propio.

Consecuentemente, las referencias que en adelante se hacen en este decreto respecto a precio de venta deben entenderse, en su caso, referidas al precio de adjudicación o al valor de edificación más el del suelo.

2. Módulo de rehabilitación.

A los efectos de la determinación del presupuesto protegido de rehabilitación, se considera módulo de rehabilitación el resultado de multiplicar el precio básico establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto 1186/1998, con las actualizaciones que, en su caso, procedan, aplicable en el momento de la calificación provisional, por el valor del coeficiente de zona que corresponda, determinado en la tabla siguiente:

Valor del coeficiente de zona	
Rehabilitación	
Zona 0-A	1,25
Zona 0-B	1,25
Zona 1	1,25
Zona 2	1,19
Zona 3	1,13
Zona 4	1,07
Zona 5	1.01

El presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación será el resultado de multiplicar el módulo de rehabilitación por la superficie útil computable, con los límites establecidos en los artículos 49 y 50 de este decreto.

Por Orden del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes se podrán modificar los valores de los coeficientes de zona que regulan los precios de venta y el presupuesto protegido de rehabilitación».

5. El artículo 13 queda redactado como sigue:

«Artículo 13. Ingresos familiares

La determinación de los ingresos familiares para acceder a la financiación cualificada se efectuará en función de la cuantía corregida, en millones de pesetas, de las partes general y especial de la base imponible reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998 de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente al periodo impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la solicitud de financiación cualificada, presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar.

A estos efectos, el artículo 14 del Real Decreto 1186/1998 establece dos coeficientes correctores, T y V, de la base o bases imponibles.

$$IF = BI \times T \times V$$

Siendo:

IF = Ingresos familiares.

BI = Base o bases imponibles de la unidad familiar.

T = Coeficiente multiplicador corrector definido como la relación existente, en el momento de la solicitud de la financiación cualificada correspondiente a la actuación protegida, entre el precio básico por metro cuadrado de superficie útil, a que ese refiere el artículo 8 del Real Decreto 1186/1998, y el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil establecido en el artículo anterior con carácter general para las viviendas protegidas, vigente en la localidad en que se ubique la vivienda objeto de la actuación protegida, excluyendo, en su caso, los porcentajes de incremento sobre los precios máximos de venta a que se refiere el artículo 16.1.c) del Real Decreto 1186/1998. Dicha relación no se aplicará si es superior a la unidad.

Els valors corresponents al coeficient T, en funció de les distintes zones i els mòduls de venda regulats en el present decret, són els següents:

Valors de T	
Zona 0-A	0,80
Zona 0-B	0,80
Zona 1	0,80
Zona 2	0,84
Zona 3	0,88
Zona 4	0,93
Zona 5	0,99

V = Coeficient multiplicador corrector que, per a la Comunitat Valenciana, s'estableix en funció de la zona on estiguen situats els habitatges i el nombre de membres de la unitat familiar. El dit coeficient, que segons l'article 14.3 del Reial Decret 1186/98, oscil·la entre 0,83 i 1,20, es determina de la manera següent:

$$V = z \times f$$

I són: z = coeficient de valor de la zona.
f = coeficient en funció de la composició de la unitat familiar.

Valors de z	
Zona 0-A	0,79
Zona 0-B	0,88
Zona 1	0,96
Zona 2	0,96
Zona 3	0,96
Zona 4	0,96
Zona 5	0,96

Valors de f	
1 membre	1.20
2 membres	1.15
3 membres	1.10
4 membres	1.05
5 membres	1.00
6 membres	0.95
7 membres	0.90
8 membres	0.85

I adopten el coeficient V i el producte V x T els valors següents:

VALORS DEL COEFICIENT V

	z \ f	1.20	1.15	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85
Zona 0-A	0,79	0.9480	0.9085	0.8690	0.8300	0.8300	0.8300	0.8300	0.8300
Zona 0-B	0,88	1.0560	1.0120	0.9680	0.9240	0.8800	0.8360	0.8300	0.8300
Zona 1	0,96	1.1520	1.1040	1.0560	1.0080	0.9600	0.9120	0.8640	0.8300
Zona 2	0,96	1.1520	1.1040	1.0560	1.0080	0.9600	0.9120	0.8640	0.8300
Zona 3	0,96	1.1520	1.1040	1.0560	1.0080	0.9600	0.9120	0.8640	0.8300
Zona 4	0,96	1.1520	1.1040	1.0560	1.0080	0.9600	0.9120	0.8640	0.8300
Zona 5	0,96	1.1520	1.1040	1.0560	1.0080	0.9600	0.9120	0.8640	0.8300

VALORS DE V X T

	T	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres	5 membres	6 membres	7 membres	8 membres
Zona 0-A	0,80	0.7584	0.7268	0.6952	0.6640	0.6640	0.6640	0.6640	0.6640
Zona 0-B	0,80	0.8448	0.8096	0.7744	0.7392	0.7040	0.6688	0.6640	0.6640
Zona 1	0,80	0.9216	0.8832	0.8448	0.8064	0.7680	0.7296	0.6912	0.6640
Zona 2	0,84	0.9677	0.9274	0.8870	0.8467	0.8064	0.7661	0.7258	0.6972
Zona 3	0,88	1.0138	0.9715	0.9293	0.8870	0.8448	0.8026	0.7603	0.7304
Zona 4	0,93	1.0714	1.0267	0.9821	0.9374	0.8928	0.8482	0.8035	0.7719
Zona 5	0,99	1.1405	1.0930	1.0454	0.9979	0.9504	0.9029	0.8554	0.8217»

Los valores correspondientes al coeficiente T, en función de las distintas zonas y los módulos de venta regulados en el presente Decreto, son los siguientes:

Valores de T	
Zona 0-A	0,80
Zona 0-B	0,80
Zona 1	0,80
Zona 2	0,84
Zona 3	0,88
Zona 4	0,93
Zona 5	0,99

V = Coeficiente multiplicador corrector que, para la Comunidad Valenciana, se establece en función de la zona donde estén situadas las viviendas y el número de miembros de la unidad familiar. Dicho coeficiente, que conforme al artículo 14.3 del Real Decreto 1186/98 oscila entre 0,83 y 1,20, se determina de la siguiente forma:

$$V = z \times f$$

Siendo: z = Coeficiente de valor de la zona.
f = Coeficiente en función de la composición de la unidad familiar.

Valores de z	
Zona 0-A	0,79
Zona 0-B	0,88
Zona 1	0,96
Zona 2	0,96
Zona 3	0,96
Zona 4	0,96
Zona 5	0,96

Valores de f	
1 miembro	1.20
2 miembros	1.15
3 miembros	1.10
4 miembros	1.05
5 miembros	1.00
6 miembros	0.95
7 miembros	0.90
8 miembros	0.85

Adoptando el coeficiente V y el producto V x T los siguientes valores:

VALORES DEL COEFICIENTE V

	z \ f	1.20	1.15	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85
Zona 0-A	0,79	0.9480	0.9085	0.8690	0.8300	0.8300	0.8300	0.8300	0.8300
Zona 0-B	0,88	1.0560	1.0120	0.9680	0.9240	0.8800	0.8360	0.8300	0.8300
Zona 1	0,96	1.1520	1.1040	1.0560	1.0080	0.9600	0.9120	0.8640	0.8300
Zona 2	0,96	1.1520	1.1040	1.0560	1.0080	0.9600	0.9120	0.8640	0.8300
Zona 3	0,96	1.1520	1.1040	1.0560	1.0080	0.9600	0.9120	0.8640	0.8300
Zona 4	0,96	1.1520	1.1040	1.0560	1.0080	0.9600	0.9120	0.8640	0.8300
Zona 5	0,96	1.1520	1.1040	1.0560	1.0080	0.9600	0.9120	0.8640	0.8300

VALORES DE V X T

	T	1 miembro	2 miembros	3 miembros	4 miembros	5 miembros	6 miembros	7 miembros	8 miembros
Zona 0-A	0,80	0.7584	0.7268	0.6952	0.6640	0.6640	0.6640	0.6640	0.6640
Zona 0-B	0,80	0.8448	0.8096	0.7744	0.7392	0.7040	0.6688	0.6640	0.6640
Zona 1	0,80	0.9216	0.8832	0.8448	0.8064	0.7680	0.7296	0.6912	0.6640
Zona 2	0,84	0.9677	0.9274	0.8870	0.8467	0.8064	0.7661	0.7258	0.6972
Zona 3	0,88	1.0138	0.9715	0.9293	0.8870	0.8448	0.8026	0.7603	0.7304
Zona 4	0,93	1.0714	1.0267	0.9821	0.9374	0.8928	0.8482	0.8035	0.7719
Zona 5	0,99	1.1405	1.0930	1.0454	0.9979	0.9504	0.9029	0.8554	0.8217»

6. L' article 14 queda redactat de la manera següent:

«Article 14. Limitacions a l'ús i cessió

1. Llevat les excepcions que per a supòsits de rehabilitació preveu el present decret, els habitatges promoguts o rehabilitats per a ús propi i els adquirits o llogats, acollits al que disposa el present decret, es destinaran a residència habitual i permanent del propietari o, si és procedent, de l'inquilí, i hauran de ser ocupats per aquests dins dels terminis establits en la normativa aplicable.

2. Així mateix, amb les excepcions previstes per a rehabilitació, els habitatges pels quals s'haja obtingut finançament qualificat no podran ser objecte de cessió intervius, per cap títol, durant el termini de deu anys des de la formalització del préstec. Podrà deixar-se sense efecte aquesta prohibició de disposar, per subhasta i adjudicació de l'habitatge per execució judicial del préstec, per canvi de localitat de residència del titular de l'habitatge o per uns altres motius justificats, mitjançant autorització dels Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge o l'oficina RIVA, prèvia cancel·lació del préstec i reintegrament de les ajudes econòmiques directes rebudes a l'administració o administracions concedents en cada cas, incrementades amb els interessos legals des del moment de la seua percepció.

Una vegada transcorreguts deu anys des de la formalització del préstec qualificat a l'adquirent, adjudicatari o promotor individual per a ús propi, la transmissió intervius o la cessió d'ús per qualsevol títol dels habitatges a què es refereix el paràgraf anterior suposarà la interrupció de la subsidiació i la pèrdua de la condició de qualificat del préstec, i l'entitat concedent podrà determinar la seua resolució.

3. Per als habitatges de protecció pública de nova construcció, en els supòsits de primera transmissió quan transcorregut un any des de la qualificació definitiva no hagen sigut venuts, o en cas de segons i posteriors transmissions, el preu total de venda complirà el que estableix l'article 12 d'aquest decret vigent en el moment del contracte de venda.

4. Igualment, l'obtenció de finançament qualificat per a la promoció d'habitatges en arrendament suposarà la vinculació d'aquests al dit règim d'ús durant un període de 10 o 25 anys, segons siga la duració contractada del període d'amortització del préstec. El canvi d'ús amb anterioritat al venciment dels dits terminis implicarà el reintegrament de les ajudes econòmiques directes percebudes, més els interessos legals corresponents des de la data de la percepció.

5. Els habitatges subjectes a règims de protecció pública que s'acullen a les mesures de finançament establert per aquest decret i

6. El artículo 14 queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 14. Limitaciones al uso y cesión

1. Dejando a salvo las excepciones que para supuestos de rehabilitación contempla el presente Decreto, las viviendas promovidas o rehabilitadas para uso propio y las adquiridas o alquiladas, acogidas a lo dispuesto en el presente Decreto, se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino, y deberán ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la normativa aplicable.

2. Asimismo, con las excepciones previstas para rehabilitación, las viviendas por las que se haya obtenido financiación cualificada no podrán ser objeto de cesión interviuos, por ningún título, durante el plazo de diez años desde la formalización del préstamo. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, mediante autorización de los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda o la Oficina RIVA, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de su percepción.

Una vez transcurridos diez años desde la formalización del préstamo cualificado al adquirente, adjudicatario o promotor individual para uso propio, la transmisión interviuos o la cesión de uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el párrafo anterior supondrá la interrupción de la subsidiación y la pérdida de la condición de cualificado del préstamo, pudiendo la entidad concedente determinar su resolución.

3. Para las viviendas de protección pública de nueva construcción, en los supuestos de primera transmisión cuando transcurrido un año desde la calificación definitiva no hayan sido vendidas, o en caso de segundas y posteriores transmisiones, el precio total de venta cumplirá lo establecido en el artículo 12 de este decreto vigente en el momento del contrato de venta.

4. Igualmente, la obtención de financiación cualificada para la promoción de viviendas en arrendamiento supondrá la vinculación de las mismas a dicho régimen de uso durante un periodo de 10 o 25 años, según sea la duración contratada del periodo de amortización del préstamo. El cambio de uso con anterioridad al vencimiento de dichos plazos implicará el reintegro de las ayudas económicas directas percibidas, más los intereses legales correspondientes desde la fecha de su percepción.

5. Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas por este decre-

el Reial Decret 1.186/1998 no podran ser objecte de desqualificació voluntària a petició dels propietaris fins transcorreguts quinze anys comptats des de la qualificació definitiva d'aquests, llevat que, per causes prou justificades, s'obtinga autorització administrativa de l'òrgan competent.

6. Escritures públiques i inscripcions registra'ls.

Les limitacions a què es refereixen els números 2 a 5 d'aquest article es faran constar expressament en les escriptures de compra-venda, 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, als efectes de la seua inscripció en el Registre de la Propietat, on es farà constar la prohibició de disposar per mitjà de nota marginal.

Els notaris i els registradors de la propietat hauran de remetre, en el cas que no mitjance autorització dels Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge, certificat de les escriptures dels habitatges o de la seua inscripció registral, respectivament, que impliquen canvi d'ús o cessió anterior al venciment dels indicats terminis, als referits serveis, a l'efecte de l'oportú control administratiu.

Així mateix, els registradors de la propietat hauran de remetre als Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge la relació de les inscripcions de les escriptures de transmissió onerosa dels habitatges de nova construcció de protecció pública, que permeten la identificació de l'habitatge i el seu expedient, a l'efecte de l'oportú control administratiu, i en les condicions que, si és procedent, es determinen de comú acord».

7. L'article 22 queda redactat de la manera següent:

«Article 22. Reconeixement d'ajudes a càrrec dels pressupostos del Ministeri de Foment

1. Subsidis dels préstecs qualificats.

Els Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge i l'oficina RIVA, sempre que els beneficiaris reunisquen les condicions establides en el present decret, d'acord amb el que regula el Reial Decret 1186/1998, reconeixeràn als adquirents, als adjudicataris i als promotors individuals per a ús propi d'habitatges protegits i de protecció oficial en règim especial, el dret als préstecs qualificats i al subsidi d'aquests a càrrec dels pressupostos del Ministeri de Foment, amb les característiques establides per l'article 17 del Reial Decret 1186/1998, tal com es disposa a continuació:

1.1. Quantia i períodes de duració dels subsidis.

La quantia del subsidi dels préstecs qualificats, obtinguts per adquirents, adjudicataris i promotors individuals per a ús propi, així com el període de duració màxima d'aquest, es determina, en funció dels ingressos familiars, segons la taula següent:

Ingressos familiars (milions de pessetes)	IF€ 2,5	2,5< IF € 3,5	3,5< IF€ 4,5
Subsidi de la quota (%)	15	10	5
Duració màxima del subsidi (anys)	15	10	5

Ingresos familiares (millones de pesetas)	IF€ 2,5	2,5< IF € 3,5	3,5< IF€ 4,5
Subsidio de la cuota (%)	15	10	5
Duración máxima del subsidio (años)	15	10	5

En el supòsit d'habitatges protegits en les zona 0-A i 0-B, la quantia del subsidi i el període de duració màxima d'aquest es determina, en funció dels ingressos familiars, segons la taula següent:

to y el Real Decreto 1186/1998 no podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos quince años contados desde la calificación definitiva de las mismas, salvo que, por causas suficientemente justificadas, se obtenga autorización administrativa del órgano competente.

6. Escrituras públicas e inscripciones registrales.

Las limitaciones a que se refieren los números 2 a 5 de 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 hará constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal.

Los Notarios y los Registradores de la Propiedad deberán remitir, en caso de que no medie autorización de los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda, certificación de las escrituras de las viviendas o de su inscripción registral, respectivamente, que impliquen cambio de uso o cesión anterior al vencimiento de los indicados plazos, a los referidos Servicios, a los efectos del oportuno control administrativo.

Asimismo, los Registradores de la Propiedad deberán remitir a los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda relación de las inscripciones de las escrituras de transmisión onerosa 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, y en las condiciones que, en su caso, se determinen de común acuerdo».

7. El artículo 22 queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 22. Reconocimiento de ayudas con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento

1. Subsidio de los préstamos cualificados.

Los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda y la Oficina RIVA, siempre que los beneficiarios reúnan las condiciones establecidas en el presente Decreto, de acuerdo con lo regulado en el Real Decreto 1186/1998, reconocerán a los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas protegidas y de protección oficial en régimen especial, el derecho a los préstamos cualificados y al subsidio de los mismos con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, con las características establecidas por el artículo 17 del Real Decreto 1186/1998, tal como se dispone a continuación:

1.1. Cuantía y periodos de duración de los subsidios.

La cuantía del subsidio de los préstamos cualificados, obtenidos por adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, así como el periodo de duración máxima del mismo, se determina, en función de los ingresos familiares, según la tabla siguiente:

En el supuesto de viviendas protegidas en las zona 0-A y 0-B, la cuantía del subsidio y el periodo de duración máxima del mismo se determina, en función de los ingresos familiares, según la tabla siguiente:

Ingressos familiars (milions de pessetes)	IF€ 2,5	2,5 < IF€ 3,5
Subsidi de la quota (%)	10	5
Duració màxima del subsidi (anys)	10	5

1.2. Subsidi reforçat:

Quan el prestatari no opte per l'ajuda estatal directa a l'entrada, que es regula en l'apartat 2.2 d'aquest article, li serà aplicable el sistema de subsidi reforçat consistent en l'abonament, en cadascun dels períodes a què s'estenga la dita ajuda, del doble de la quantia que haguera correspost en concepte de subsidi de no concórrer determinades circumstàncies. S'aplicarà en els següents supòsits:

a) Subsidi reforçat en primer accés

En el cas del primer accés a un habitatge en propietat, de conformitat amb el que estableix l'article 8.2 d'aquest decret, s'aplicarà un sistema de subsidi reforçat que depèn de la quantia dels ingressos familiars, i la seua duració que s'haja constituït o no un compte-habitatge, en les condicions que s'estableixen a continuació:

Duració del subsidi reforçat de préstec (anys)		
Ingressos familiars (milions de pessetes)	IF€ 2,5	2,5 < IF€ 3,5
Amb compte-habitatge	3	2
Sense compte-habitatge	2	1

Quan el prestatari tinga uns ingressos familiars que no excedisquen de 2,5 milions de pessetes, en el supòsit de compte-habitatge, serà necessari que aquest acredite haver constituït, al llarg d'un període no inferior a 2 anys, un depòsit en compte-habitatge en una entitat de crèdit per una quantia mínima del 5 per 100 del preu de venda o d'adjudicació de l'habitatge.

Quan els ingressos familiars del prestatari es troben entre 2,5 i 3,5 milions de pessetes, en el supòsit de compte-habitatge, serà necessari que aquest acredite haver constituït, al llarg d'un període no inferior a 2 anys, un depòsit en compte-habitatge en una entitat de crèdit per una quantia mínima del 10 per 100 del preu de venda o d'adjudicació de l'habitatge.

En el supòsit de prestataris amb una edat no superior a 35 anys, les quanties mínimes dels depòsits en compte-habitatge seran igual a la meitat de les establides amb caràcter general.

Es considerarà complida l'exigència de saldo en compte-habitatge encara que, una vegada transcorreguts els 2 anys i aconseguit el percentatge exigít, el resultat en el moment de la sol·licitud de l'ajuda és inferior, sempre que les disposicions del dit saldo hagen sigut destinades al pagament de l'habitatge.

b) El subsidi reforçat serà aplicable amb una duració d'un any, encara que el prestatari no es trobe acollit al primer accés, sempre que els ingressos familiars no excedisquen de 3,5 milions de pessetes i concórrega alguna de les següents circumstàncies:

Que la unitat familiar del prestatari estiga composta, almenys, de cinc membres, o de quatre en situacions monoparentals.

Que en la unitat familiar hi haja persones amb minusvalideses, en les condicions establides en la legislació sobre l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.

Que l'adquirent o adquirents tinguen edats no superiors a 35 anys.

En aquests casos, quan a més es tracte del primer accés a l'habitatge en propietat, l'ajuda establida en aquest apartat ampliarà en un any les que corresponguen en aplicació de l'apartat a) anterior.

1.3. Quan el prestatari que s'haja acollit al sistema específic de finançament qualificat per al primer accés en propietat opte per l'ajuda estatal directa a l'entrada, el préstec qualificat obtingut mancarà de subsidiació, excepte quan es tracte d'habitatges de protecció oficial de règim especial, en este cas tindrà una subsidiació del 15 per 100 de la quota durant els cinc primers anys del període d'amortització.

2. Subvencions i ajuda estatal directa a l'entrada.

2.1. Quan es tracte d'adquirents, adjudicatari i promotors individuals per a ús propi d'habitatges de protecció oficial de règim especial en primer accés, en les condicions establides en el Reial

Ingresos familiares (millones de pesetas)	IF€ 2,5	2,5 < IF€ 3,5
Subsidio de la cuota (%)	10	5
Duración máxima del subsidio (años)	10	5

1.2. Subsidio reforzado:

Cuando el prestatario no opte por la ayuda estatal directa a la entrada, que se regula en el apartado 2.2 de este artículo, le será aplicable el sistema de subsidio reforzado consistente en el abono, en cada uno de los periodos a los que se extienda dicha ayuda, del doble de la cuantía que hubiera correspondido en concepto de subsidio de no concurrir determinadas circunstancias. Se aplicará en los siguientes supuestos:

a) Subsidio reforzado en primer acceso.

En el caso del primer acceso a una vivienda en propiedad, conforme a lo establecido en el artículo 8.2 de este decreto, se aplicará un sistema de subsidio reforzado que depende de la cuantía de los ingresos familiares, y su duración de que se haya constituido o no cuenta vivienda, en las condiciones que se establecen a continuación:

Duración del subsidio reforzado de préstamos (años)		
Ingresos familiares (millones de pesetas)	IF€ 2,5	2,5 < IF€ 3,5
Con cuenta-vivienda	3	2
Sin cuenta vivienda	2	1

Cuando el prestatario tenga unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 millones de pesetas, en el supuesto de cuenta-vivienda, será preciso que éste acredite haber constituido, a lo largo de un periodo no inferior a 2 años, un depósito en cuenta-vivienda en una entidad de crédito por una cuantía mínima del 5 por 100 del precio de venta o de adjudicación de la vivienda.

Cuando los ingresos familiares del prestatario se encuentren entre 2,5 y 3,5 millones de pesetas, en el supuesto de cuenta-vivienda, será preciso que éste acredite haber constituido, a lo largo de un periodo no inferior a 2 años, un depósito en cuenta-vivienda en una entidad de crédito por una cuantía mínima del 10 por 100 del precio de venta o de adjudicación de la vivienda.

En el supuesto de prestatarios con una edad no superior a 35 años, las cuantías mínimas de los depósitos en cuenta-vivienda serán iguales a la mitad de las establecidas con carácter general.

Se considerará cumplida la exigencia de saldo en cuenta-vivienda aunque, una vez transcurridos los 2 años y alcanzado el porcentaje exigido, el resultante en el momento de la solicitud de la ayuda fuera inferior, siempre que las disposiciones de dicho saldo hayan sido destinadas al pago de la vivienda.

b) El subsidio reforzado será aplicable con una duración de un año, aunque el prestatario no se encuentre acogido al primer acceso, siempre que los ingresos familiares no excedan de 3,5 millones de pesetas y concorra alguna de las siguientes circunstancias:

Que la unidad familiar del prestatario esté compuesta, al menos, de cinco miembros, o de cuatro en situaciones monoparentales.

Que en la unidad familiar haya personas con minusvalías, en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Que el adquirente o adquirentes tengan edades no superiores a 35 años.

En estos casos, cuando además se trate del primer acceso a la vivienda en propiedad, la ayuda establecida en este apartado ampliará en un año las que correspondan en aplicación del apartado a) anterior.

1.3. Cuando el prestatario que se haya acogido al sistema específico de financiación cualificada para el primer acceso en propiedad opte por la ayuda estatal directa a la entrada, el préstamo cualificado obtenido carecerá de subsidiación, excepto cuando se trate de viviendas de protección oficial de régimen especial, en cuyo caso tendrá una subsidiación del 15 por 100 de la cuota durante los cinco primeros años del periodo de amortización.

2. Subvenciones y ayuda estatal directa a la entrada.

2.1. Cuando se trate de adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas de protección oficial de régimen especial en primer acceso, en las condiciones establecidas

Decret 1186/1998, i el present decret, i hagen obtingut préstec qualificat, tindran dret a una subvenció a fons perdut per la quantia del 5% del preu total de l'habitatge que figure en el contracte de compravenda o d'adjudicació, o del valor de l'edificació sumat al del sòl que figure en la declaració d'obra nova.

2.2. Els adquirents, els adjudicataris i els promotors individuals per a ús propi que tinguen dret a acollir-se al sistema específic de finançament qualificat per al primer accés a l'habitatge en propietat, podran optar entre:

a) Les ajudes directes previstes, amb caràcter general, per a la dita modalitat d'accés en l'article 20 del Reial Decret 1.186/1998 i en l'apartat 1 d'aquest article i, si és procedent, en el punt 2.1 anterior, o bé:

b) Sol·licitar, alternativament, l'ajuda estatal directa a l'entrada, destinada a facilitar el pagament de l'entrada corresponent al preu total de venda o adjudicació de l'habitatge. Aquesta ajuda consistirà en l'abonament d'un determinat percentatge, graduable segons el tipus d'habitatge i altres circumstàncies personals, del preu de l'habitatge que figure en la corresponent escriptura de compravenda o adjudicació, o en cas de promoció individual per a ús propi, de la suma dels valors de l'edificació i del sòl, que constaran en l'escriptura de declaració d'obra nova.

La quantia de l'ajuda estatal directa a l'entrada se satisfarà als seus destinataris, directament i mitjançant pagament únic, per les entitats de crèdit concedents del préstec qualificat, l'obtenció de les quals serà necessària per a poder rebre l'ajuda estatal directa a l'entrada, en el moment de la formalització d'aquell, o de la subrogació en el préstec obtingut pel promotor.

La quantia de l'ajuda estatal directa a l'entrada, en tant per cent del preu total de l'habitatge, serà la següent:

en el Real Decreto 1186/1998 y el presente Decreto, y hayan obtenido préstamo cualificado, tendrán derecho a una subvención a fondo perdido por la cuantía del 5% del precio total de la vivienda que figure en el contrato de compraventa o de adjudicación, o del valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva.

2.2. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio que tengan derecho a acogerse al sistema específico de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad, podrán optar entre:

a) Las ayudas directas previstas con carácter general para dicha modalidad de acceso en el artículo 20 del Real Decreto 1186/1998 y en el apartado 1 de este artículo y, en su caso, en el punto 2.1 anterior, o bien:

b) Solicitar, alternativamente, la ayuda estatal directa a la entrada, destinada a facilitar el pago de la entrada correspondiente al precio total de venta o adjudicación de la vivienda. Esta ayuda consistirá en el abono de un determinado porcentaje, graduable según el tipo de vivienda y otras circunstancias personales, del precio de la vivienda que figure en la correspondiente escritura de compraventa o adjudicación, o en caso de promoción individual para uso propio, de la suma de los valores de la edificación y del suelo, que constarán en la escritura de declaración de obra nueva.

La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada se satisfará a sus destinatarios, directamente y mediante pago único, por las entidades de crédito concedentes del préstamo cualificado, cuya obtención será necesaria para poder recibir la ayuda estatal directa a la entrada, en el momento de la formalización de aquel, o de la subrogación en el préstamo obtenido por el promotor.

La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada, en tanto por ciento del precio total de la vivienda, será la siguiente:

	Habitatges protegits, segons els seus preus màxims de venda		
	Preu màxim general [article 16.1.a)]	Règim especial [article 16.1.b)]	Preu màxim superior [article 16.1.c)]
	Percentatge d'ajuda sobre preus totals d'habitatge		
Quanties bàsiques...	7	11	3
Quantia addicional a joves (1)...	3	3	3
Quantia addicional a famílies nombroses	3	3	3
Quantia addicional per unes altres circumstàncies personals (2)	1	1	1

	Viviendas protegidas, según sus precios máximos de venta		
	Precio máximo General [artículo 16.1.a)]	Régimen especial [artículo 16.1.b)]	Precio máximo Superior [artículo 16.1.c)]
	Porcentaje de ayuda sobre precios totales de vivienda		
Cuantías básicas	7	11	3
Cuantía adicional a Jóvenes (1)	3	3	3
Cuantía adicional a Familias numerosas	3	3	3
Cuantía adicional por otras circunstancias personales (2)	1	1	1

(1) Edat no superior a trenta-cinc anys.

(2) Unitat familiar formada únicament pel pare o la mare i els fills, o que en la unitat familiar hi haja persones amb minusvalideses en les condicions establides en la legislació sobre l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.

Les quanties addicionals a les quanties bàsiques de l'ajuda estatal directa a l'entrada a què es refereix el present quadro no són acumulables entre si».

8. L'article 23 queda redactat de la següent manera:

«Article 23. Reconeixement d'ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat Valenciana

1. En el cas que els beneficiaris no optaren per l'ajuda estatal directa a l'entrada, la Generalitat Valenciana, sempre que aquests reunisquen els requisits establits en el present decret i es tracte del primer accés a la propietat i amb el límit de superfície útil de 90 m², concedirà a càrrec dels seus pressupostos les subvencions següents:

(1) Edad no superior a treinta y cinco años.

(2) Unidad familiar formada únicamente por el padre o la madre y los hijos, o que en la unidad familiar haya personas con minusvalías en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las cuantías adicionales a las cuantías básicas de la ayuda estatal directa a la entrada a que se refiere el presente cuadro no son acumulables entre sí».

8. El artículo 23 queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 23. Reconocimiento de ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana

1. En el supuesto de que los beneficiarios no optaran por la ayuda estatal directa a la entrada, la Generalitat Valenciana, siempre que los mismos reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto y se trate del primer acceso a la propiedad y con el límite de superficie útil de 90 m², concederá con cargo a sus presupuestos las siguientes subvenciones:

	UNS ALTRES ÀMBITS			ÀREES DE REHABILITACIÓ		
	IF ≤ 1.5	1.5 < IF ≤ 2.5	2.5 < IF ≤ 3.5	IF ≤ 1.5	1.5 < IF ≤ 2.5	2.5 < IF ≤ 3.5
Ingressos familiars (milions de ptes.)						
Subvenció del preu de venda (%)	10	5	2.5	12.5	7.5	5

	OTROS ÁMBITOS			ÁREAS DE REHABILITACIÓN		
	IF ≤ 1.5	1.5 < IF ≤ 2.5	2.5 < IF ≤ 3.5	IF ≤ 1.5	1.5 < IF ≤ 2.5	2.5 < IF ≤ 3.5
Ingresos familiares (millones de PTA)						
Subvención del precio de venta (%)	10	5	2.5	12.5	7.5	5

Aquestes subvencions són incompatibles amb les expressades en el punt 2 següent.

Estas subvenciones son incompatibles con las expresadas en el punto 2 siguiente.

2. En el cas que els beneficiaris optaren pel sistema d'ajuda estatal directa a l'entrada, la Generalitat Valenciana, a càrrec dels seus pressupostos, reconeixerà les subvencions següents:

2. En el caso de que los beneficiarios optaran por el sistema de ayuda estatal directa a la entrada, la Generalitat Valenciana, con cargo a sus presupuestos, reconocerá las siguientes subvenciones:

	Preu màxim general (article 16.1.a)	Règim especial (article 16.1.b)	Preu màxim superior (article 16.1.c)	Preu màxim general (article 16.1.a)	Règim especial (art. 16.1.b)	Preu màxim superior (article 16.1.c)
	UNS ALTRES ÀMBITS			ÀREES DE REHABILITACIÓ		
	PERCENTATGE DE SUBVENCIÓ					
IF ≤ 1.5	6	6	10	8.5	8.5	12.5
1.5 < IF ≤ 2.5	2	2	6	4.5	4.5	8.5
2.5 < IF ≤ 3.5	--	--	--	2.5	--	2.5»

	Precio máximo general (art. 16.1.a)	Régimen Especial (art. 16.1.b)	Precio máximo superior (art. 16.1.c)	Precio máximo general (art. 16.1.a)	Régimen Especial (art. 16.1.b)	Precio máximo superior (art. 16.1.c)
	OTROS ÁMBITOS			ÁREAS DE REHABILITACIÓN		
	PORCENTAJE DE SUBVENCIÓN					
IF ≤ 1.5	6	6	10	8.5	8.5	12.5
1.5 < IF ≤ 2.5	2	2	6	4.5	4.5	8.5
2.5 < IF ≤ 3.5	--	--	--	2.5	--	2.5»

9. En l'article 24 s'afeg el punt 5, el text del qual és el següent:

«5. El que estableixen els apartats 1 a 4 anteriors no serà d'aplicació en el cas de l'ajuda estatal directa a l'entrada a càrrec del Ministeri de Foment. En el cas de les subvencions de la Generalitat Valenciana, serà d'aplicació el que preveuen els apartats anteriors».

10. En l'article 32 es modifica l'apartat c), i queda redactat com segueix:

«c) Que el preu per metre quadrat útil, als efectes de determinar el preu màxim de renda, no supere l'establert, de conformitat amb l'article 12 del present decret, per als habitatges protegits en règim de lloguer».

11. En l'article 34 s'afeg un punt nou en l'apartat b), i queda redactat aquest apartat de la manera següent:

«b) Programa d'integració social:

Als promotors dels habitatges, el 10 per cent del preu màxim de venda que correspondria en el moment de la qualificació definitiva.

Els promotors d'habitatges promoguts a l'empara de l'acord subscrit entre les conselleries d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports i de Benestar Social tindran dret, durant el període previst en aquest article, a la percepció d'una subvenció anual del 50 per 100 de la renda aplicable a tots els habitatges de la promoció.

Aquesta subvenció, que minorarà en idèntic percentatge la renda que correspondria satisfer als beneficiaris usuaris pel gaudi

9. En el artículo 24 se añade el punto 5, cuyo texto es el siguiente:

«5. Lo establecido en los apartados 1 a 4 anteriores no será de aplicación en el caso de la ayuda estatal directa a la entrada con cargo al Ministerio de Fomento. En el caso de las subvenciones de la Generalitat Valenciana, será de aplicación lo previsto en los apartados anteriores».

10. En el artículo 32 se modifica el apartado c), quedando redactado como sigue:

«c) Que el precio por metro cuadrado útil, a los efectos de determinar el precio máximo de renta, no exceda del establecido, de conformidad con el artículo 12 del presente Decreto, para las viviendas protegidas en régimen de alquiler».

11. En el artículo 34 se añade un punto nuevo en el apartado b), quedando redactado este apartado de la siguiente forma:

«b) Programa de integración social:

A los promotores de las viviendas, el 10 por ciento del precio máximo de venta que correspondería en el momento de su calificación definitiva.

Los promotores de viviendas promovidas al amparo del acuerdo suscrito entre las Consellerias de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Bienestar Social tendrán derecho, durante el período previsto en este artículo, a la percepción de una subvención anual del 50 por 100 de la renta aplicable a todas las viviendas de la promoción.

Esta subvención, que aminorará en idéntico porcentaje la renta que correspondería satisfacer a los beneficiarios usuarios por el dis-

dels habitatges, serà incompatible amb l'establida en el punt següent.

Els arrendataris dels habitatges podran obtenir les subvencions, calculades com un percentatge total de la renda mensual, que corresponga segons la taula següent:

Ingressos familiars (en milions de pessetes)	Percentatge de subvenció sobre renda mensual
1,5 > IF > 1,0	25%
1 > IF > 0,5	50%
IF < 0,5	75%»

12. L'article 39 queda redactat de la manera següent:

«Article 39. Reconeixement d'ajudes a càrrec dels pressupostos del Ministeri de Foment

La Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, a través dels seus Serveis Territorials i l'oficina RIVA, sempre que els beneficiaris reunisquen les condicions establides en aquest decret i el Reial Decret 1.186/1998, reconeixerà, als adquirents d'habitatges ja construïts, el dret a l'obtenció de préstec qualificat així com al subsidi d'aquest, o, si és procedent a l'ajuda estatal directa, a càrrec dels pressupostos del Ministeri de Foment, d'acord amb el que disposa l'article 22 del present Decret per als habitatges protegits de nova construcció».

13. En l'article 43 es modifica l'apartat 4, que queda redactat de la manera següent:

«4. L'adequació d'equipaments principalment de caràcter social, cultural o educatiu, promoguts prioritàriament per entitats sense ànim de lucre en l'àmbit d'àrees de rehabilitació, tindrà per objecte la rehabilitació de l'edifici per al fi que es pretenga.

Excepcionalment, quan es tracte d'actuacions d'especial rellevància i repercussió social, es podrà també autoritzar la realització d'obres adreçades a:

a) L'ampliació o construcció de nova planta en aquelles zones que es troben especialment degradades.

b) L'adaptació de l'edifici o local, per al desenvolupament, implantació o millora de les funcions i activitats pròpies de l'equipament.

L'adequació d'equipaments requerirà la prèvia resolució del director general d'Arquitectura i Habitatge, per la qual es determine la viabilitat de l'actuació i la seua adequació a la finalitat social, cultural o educativa que es tracte, possibilitant, si és procedent, l'accés a les ajudes regulades per aquest decret».

14. En l'article 74 es modifica l'apartat 2.b), que queda redactat com segueix:

«2.b) Vista la documentació presentada, el director general d'Arquitectura i Habitatge emetrà resolució sobre l'adequació de les actuacions a la modalitat regulada en la present secció».

15. L'article 82 queda redactat de la manera següent:

«Article 82. Cofinançament d'habitatges de promoció pública

1. Als efectes previstos per al cofinançament d'habitatges de promoció pública, es consideraran com a tals aquells habitatges ja construïts adquirits per part de ens locals, els seus organismes autònoms o patronats oficials, així com per qualsevol organització pública o privada sense ànim de lucre, per a destinar-los, en arrendament o qualsevol altra forma de cessió, a unitats familiars o de convivència amb ingressos anuals que no superen 1,5 milions de pessetes o, si és procedent, que no sobrepassen de 250.000 pessetes per cada membre de la unitat i que complisquen les condicions següents:

– Que la superfície útil protegida no excedisca de 70 m² o de 90 m² si la unitat familiar o de convivència excedeix de quatre o més membres.

– Que el preu d'adquisició no siga superior al producte de la superfície útil pel 85 per 100 del preu bàsic vigent l'any en què es produisca l'adquisició.

frute de las viviendas, será incompatible con la establecida en el punto siguiente.

Los arrendatarios de las viviendas podrán obtener las subvenciones, calculadas como un porcentaje total de la renta mensual, que corresponda según la siguiente tabla:

Ingresos familiares (en millones de pesetas)	Porcentaje de subvención sobre renta mensual
1,5 > IF > 1,0	25%
1 > IF > 0,5	50%
IF < 0,5	75%»

12. El artículo 39 queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 39. Reconocimiento de ayudas con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda, a través de sus servicios territoriales y la Oficina RIVA, siempre que los beneficiarios reúnan las condiciones establecidas en este decreto y el Real Decreto 1186/1998, reconocerá, a los adquirentes de viviendas ya construidas, el derecho a la obtención de préstamo cualificado así como al subsidio del mismo, o, en su caso a la ayuda estatal directa, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 del presente Decreto para las viviendas protegidas de nueva construcción».

13. En el artículo 43 se modifica el apartado 4, que queda redactado de la siguiente manera:

«4. La adecuación de equipamientos principalmente de carácter social, cultural o educativo, promovidos prioritariamente por entidades sin ánimo de lucro en el ámbito de áreas de rehabilitación, tendrá por objeto la rehabilitación del edificio para el fin que se pretenda.

Excepcionalmente, cuando se trate de actuaciones de especial relevancia y repercusión social, se podrá también autorizar la realización de obras dirigidas a:

a) La ampliación o construcción de nueva planta en aquellas zonas que se encuentren especialmente degradadas.

b) La adaptación del edificio o local, para el desarrollo, implantación o mejora de las funciones y actividades propias del equipamiento.

La adecuación de equipamientos requerirá la previa Resolución del director general de Arquitectura y Vivienda, por la que se determine la viabilidad de la actuación y su adecuación a la finalidad social, cultural o educativa de que se trate, posibilitando, en su caso, el acceso a las ayudas reguladas por este decreto».

14. En el artículo 74 se modifica el apartado 2.b), que queda redactado como sigue:

«2.b) Vista la documentación presentada, el director general de Arquitectura y Vivienda emitirá Resolución sobre la adecuación de las actuaciones a la modalidad regulada en la presente sección».

15. El artículo 82 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 82. Cofinanciación de viviendas de promoción pública

1. A los efectos previstos para la cofinanciación de viviendas de promoción pública, se considerarán como tales aquellas viviendas ya construidas adquiridas por parte de entes locales, sus organismos autónomos o patronatos oficiales, así como por cualquier organización pública o privada sin ánimo de lucro, para destinarlas, en arrendamiento o cualquier otra forma de cesión, a unidades familiares o de convivencia con ingresos anuales que no excedan de 1,5 millones de pesetas o, en su caso, que no excedan de 250.000 pesetas por cada miembro de la unidad y que cumplan las siguientes condiciones:

– Que la superficie útil protegida no exceda de 70 m² o de 90 m² si la unidad familiar o de convivencia excede de cuatro o mas miembros.

– Que el precio de adquisición no sea superior al producto de la superficie útil por el 85 por 100 del precio básico vigente en el año en que se produzca la adquisición.

– Que la renda anual màxima no excedisca del 3 per 100 del preu d'adquisició
 – Que la vinculació d'aquests habitatges al règim d'ús en arrendament o cessió no siga inferior a deu anys, extrem aquest que es farà constar en la inscripció registral mitjançant nota marginal.

2. La Generalitat Valenciana reconeixerà, per a aquestes actuacions, l'accés al finançament qualificat que es preveu en l'article 22 del Reial Decret 1.186/1998, a càrrec dels pressupostos del Ministeri de Foment, que consisteix en el cofinançament del 30% de l'import corresponent al resultat de multiplicar la superfície útil protegida pel 85% del preu bàsic, i una subvenció d'igual quantia, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat Valenciana.

3. Serà competència del director general d'Arquitectura i Habitatge el reconeixement de les ajudes a les actuacions previstes en el present article, així com l'establiment dels criteris de control i seguiment d'aquest tipus d'actuacions».

16. Es dona una nova redacció a les disposició addicional catorze i quinze, i queden com segueix:

«Catorze. Ordre de tramitació

Als expedients que es tramiten de conformitat amb les modificacions introduïdes pel present decret els serà d'aplicació l'Ordre de 18 de desembre de 1998, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, en tot allò que no contradiga el present decret i amb les disposicions noves següents:

1. Als efectes de justificar el requisit exigít per l'article 4.3.a) del present decret, per a accedir a l'habitatge de nova construcció de protecció pública, el sol·licitant haurà d'aportar la declaració sobre la titularitat de béns immobles, model 80.000 i, en els casos que procedisca, la documentació que en aquest s'indica.

2. Mentre no es faça efectiu el marc de col·laboració amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària i altres administracions públiques, a què es refereix l'article 10.2 d'aquest decret, l'administració competent podrà exigir als interessats la documentació següent:

2.1 Contribuents obligats a presentar la declaració del IRPF: hauran de presentar la dita declaració.

2.2 Contribuents no obligats a presentar declaració del IRPF, que hagen presentat el model de devolució 104-105: hauran d'aportar la notificació-liquidació que l'Agència Estatal de l'administració Tributària (AEAT) els notifica.

2.3 Contribuents no obligats a presentar declaració del IRPF, que no hagen presentat el model de devolució 104-105 davant de l'Agència Estatal de l'administració Tributària (AEAT), hauran d'aportar:

a) Vida laboral.

b) Certificat de l'empresa o empreses en què haja figurat d'alta durant l'exercici que s'ha de computar, així com les nòmines i contracte/s de treball corresponents al citat exercici.

c) Declaració sobre ingressos familiars, model 70.000.

d) Llibre de família. En el supòsit que hi haja minusvàlids en la unitat familiar, s'aportarà certificat oficial acreditatiu de la minusvàlida i del grau d'aquesta.

e) Certificats bancaris relatius als rendiments de capital mobiliari.

f) En els casos que procedisca, certificats de pensions del INSS i de l'INEM o òrgan competent a la Comunitat Autònoma Valenciana.

g) Si l'interessat disposa d'aquest, certificat d'imputacions emés per l'Agència Estatal de l'administració Tributària.

3. Per al càlcul dels ingressos mínims a què es refereix l'article 10.4 d'aquest decret, es prendran en consideració els ingressos consignats en la declaració del IRPF com a rendiment net, i no els consignats com a rendiment net reduït. El mateix criteri serà d'aplicació als ingressos derivats d'activitats empresarials i professionals.

Quan es donen les citades situacions d'ingressos desproporcionats, la justificació dels ingressos es podrà efectuar mitjançant

– Que la renda anual màxima no exceda del 3 por 100 del precio de adquisición

– Que la vinculación de estas viviendas al régimen de uso en arrendamiento o cesión no sea inferior a diez años, extremo éste que se hará constar en la inscripción registral mediante nota marginal.

2. La Generalitat Valenciana reconocerá, para estas actuaciones, el acceso a la financiación cualificada que se contempla en el artículo 22 del Real Decreto 1186/1998, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, consistente en la cofinanciación del 30% del importe correspondiente al resultado de multiplicar la superficie útil protegida por el 85% del precio básico, y una subvención, de igual cuantía, con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana.

3. Será competencia del director general de Arquitectura y Vivienda el reconocimiento de las ayudas a las actuaciones contempladas en el presente artículo, así como el establecimiento de los criterios de control y seguimiento de este tipo de actuaciones».

16. Se da una nueva redacción a las disposiciones adicionales catorce y quince, quedando como sigue:

«Catorce. Orden de tramitación

A los expedientes que se tramiten de conformidad con las modificaciones introducidas por el presente Decreto les será de aplicación la Orden de 18 de diciembre de 1998, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en todo aquello que no contradiga el presente Decreto y con las siguientes disposiciones nuevas:

1. A los efectos de justificar el requisito exigido por el artículo 4.3.a) del presente Decreto, para acceder a la vivienda de nueva construcción de protección pública, el solicitante deberá aportar declaración sobre la titularidad de bienes inmuebles, modelo 80.000 y, en los casos que proceda, la documentación que en el mismo se indica.

2. En tanto no se haga efectivo el marco de colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria y otras Administraciones Públicas, a que se refiere el artículo 10.2 de este decreto, la administración competente podrá exigir a los interesados la siguiente documentación:

2.1. Contribuyentes obligados a presentar declaración de IRPF: deberán aportar dicha declaración.

2.2. Contribuyentes no obligados a presentar declaración del IRPF que hayan presentado el modelo de devolución 104-105: deberán aportar la notificación-liquidación que la Agencia Estatal de la administración Tributaria (AEAT) les notifica.

2.3. Contribuyentes no obligados a presentar declaración de irpf que no hayan presentado el modelo de devolución 104-105 ante la Agencia Estatal de la administración Tributaria (AEAT), deberán aportar:

a) Vida laboral.

b) Certificado de la empresa o empresas en las que haya figurado de alta durante el ejercicio a computar, así como las nóminas y contrato/s de trabajo correspondientes al citado ejercicio.

c) Declaración sobre ingresos familiares, modelo 70.000.

d) Libro de familia. En el supuesto que existan minusválidos en la unidad familiar, se aportará certificado oficial acreditativo de la minusvalía y del grado de la misma.

e) Certificados bancarios relativos a los rendimientos de capital mobiliario.

f) En los casos que proceda, certificados de pensiones del INSS y del INEM u órgano competente en la Comunidad Autónoma Valenciana.

g) Si el interesado dispone del mismo, certificado de imputaciones emitido por la Agencia Estatal de la administración Tributaria.

3. Para el cálculo de los ingresos mínimos a que se refiere el artículo 10.4 de este decreto, se tomarán en consideración los ingresos consignados en la declaración del IRPF como rendimiento neto, y no los consignados como rendimiento neto reducido. El mismo criterio será de aplicación a los ingresos derivados de actividades empresariales y profesionales.

Quando se den las citadas situaciones de ingresos desproporcionados, la justificación de los ingresos podrá efectuarse mediante la

l'acreditació dels corresponents al període impositiu següent, per a això se'ls requerirà la documentació pertinent, segons es tracte d'interessats obligats a presentar declaració del IRPF, interessats no obligats a presentar la dita declaració, però que hagen formulat davant de la AEAT el model 104-105, o interessats no inclosos en els dos grups anteriors.

Quinze. Mesures excepcionals

A proposta del director general d'Arquitectura i Habitatge i sempre segons els informes tècnics que corresponguen, el conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport, mitjançant resolució expressa, podrà adoptar mesures excepcionals quan les especials circumstàncies de caràcter social o per raons d'urgència, que afecten els edificis d'habitatges, als habitatges i als seus ocupants de protecció oficial de promoció pública i la determinació de la qualificació que és procedent».

17. S'afegien les següents disposicions addicionals:

«Disposició addicional disset. Facultats de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, per al procediment de costrenyiment

A l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, com a entitat encarregada de la gestió del patrimoni de promoció pública de la Generalitat Valenciana, se li confereixen les facultats en la tramitació relatives al procediment administratiu de constrenyiment, d'acord amb el que disposa l'article 172, paràgraf 4t, del Decret 2114/1968, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'Habitatges de Protecció Oficial; article 52, paràgraf 3r, del Reial Decret 3.148/1978, de 10 de novembre, sobre Política d'Habitatge; i article 2.2 del Decret 28/1989, de 27 de febrer, del Govern Valencià; si bé la resolució per la qual es decreta l'embargament, així com l'acord d'alienació, si procedeix, seràn dictades, en tot cas, pel director general d'Arquitectura i Habitatge.

En aplicació dels articles 111 i 144 del Reglament General de Recaptació, es practicarà directament l'embargament a l'immoble de promoció pública que genere el deute, i el procediment d'alienació, si és procedent, serà el de concurs, ja que hi ha raons d'interès públic degudament justificades.

Disposició addicional divuit. Limitació de la discrecionalitat per a la desqualificació voluntària

La limitació de no poder desqualificar els habitatges de protecció pública durant un termini de quinze anys, haurà de constar com a clàusula obligatòria en tots els contractes de compravenda i posteriors escriptures, així com escriptures realitzades directament sense contracte previ, que se subscriuen o s'hagen subscrit amb posterioritat al 12 de febrer del 2001 i sempre que estiguen acollides al Pla 1998/2001.

Disposició addicional dinou. Instrumentació de mesures per a l'abonament de les subvencions de la Generalitat Valenciana

La Generalitat Valenciana podrà instrumentar mesures per a l'abonament de les subvencions a càrrec dels seus pressupostos, mitjançant la subscripció de convenis amb les entitats de crèdit a fi que aquestes satisfacen l'import de les dites ajudes en el moment de la formalització del préstec qualificat o de la subrogació d'aquest, simultàniament a l'abonament de l'ajuda estatal directa per aquestes entitats.

La forma de reintegrament a les entitats de crèdit de la quantia de les ajudes abonades s'establirà en els convenis que se subscriuen.

Per ordre del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports es regularan les mesures necessàries per a la posada en funcionament del que preveu aquesta disposició addicional».

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

1. El nou sistema de preus màxims de venda establert en el present decret, serà d'aplicació a les actuacions protegides acollides al Pla d'Habitatge 1998/2001 amb qualificació provisional, o visat de contracte en el supòsit d'Habitatges ja construïts, amb sol·licitud

acreditación de los correspondientes al periodo impositivo siguiente, para lo cual se les requerirá la documentación pertinente, según se trate de interesados obligados a presentar declaración del IRPF, interesados no obligados a presentar dicha declaración, pero que hayan formulado ante la AEAT el modelo 104-105, o interesados no incluidos en los dos grupos anteriores.

Quince. Medidas excepcionales

A propuesta del director general de Arquitectura y Vivienda y siempre en base a los informes técnicos que correspondan, el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, mediante Resolución expresa, podrá adoptar medidas excepcionales cuando las especiales circunstancias de carácter social o por razones de urgencia, que afecten a los edificios de viviendas, a las viviendas y a sus ocupantes, así lo requieran, incluso la descalificación de las viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública y la determinación de la calificación que fuera procedente».

17. Se añaden las siguientes disposiciones adicionales:

«Disposición adicional diecisiete. Facultades del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., para el procedimiento de apremio

Al Instituto Valenciano de Vivienda, SA., como entidad encargada de la gestión del patrimonio de promoción pública de la Generalitat Valenciana, se le confieren las facultades en la tramitación relativas al procedimiento administrativo de apremio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 172, párrafo 4º, del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial; artículo 52, párrafo 3º, del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, sobre Política de Vivienda; y artículo 2.2 del Decreto 28/1989, de 27 de febrero, del Gobierno Valenciano; si bien la resolución decretando el embargo, así como el acuerdo de enajenación, si procede, serán dictados, en todo caso, por el director general de Arquitectura y Vivienda.

En aplicación de los artículos 111 y 144 del Reglamento General de Recaudación, se practicará directamente el embargo al inmueble de promoción pública que genere la deuda, y el procedimiento de enajenación, en su caso, será el de concurso, al existir razones de interés público debidamente justificadas.

Disposición adicional dieciocho. Limitación de la discrecionalidad para la descalificación voluntaria

La limitación de no poder descalificar las viviendas de protección pública durante un plazo de quince años, deberá constar como cláusula obligatoria en todos los contratos de compraventa y posteriores escrituras, así como escrituras realizadas directamente sin contrato previo, que se suscriban o se hayan suscrito con posterioridad al 12 de febrero de 2001 y siempre que estén acogidas al Plan 1998/2001.

Disposición adicional diecinueve. Instrumentación de medidas para el abono de las subvenciones de la Generalitat Valenciana

La Generalitat Valenciana podrá instrumentar medidas para el abono de las subvenciones con cargo a sus presupuestos, mediante la suscripción de convenios con las entidades de crédito a fin de que éstas satisfagan el importe de dichas ayudas en el momento de la formalización del préstamo cualificado o de la subrogación del mismo, simultáneamente al abono de la ayuda estatal directa por estas entidades.

La forma de reintegro a las entidades de crédito de la cuantía de las ayudas abonadas se establecerá en los convenios que se suscriban.

Por Orden del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes se regularán las medidas necesarias para la puesta en funcionamiento de lo previsto en esta disposición adicional».

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

1. El nuevo sistema de precios máximos de venta establecido en el presente Decreto será de aplicación a las actuaciones protegidas acogidas al Plan de Vivienda 1998/2001 con calificación provisional, o visado de contrato en el supuesto de viviendas ya construi-

posterior al 12 de febrer de 2001, data d'entrada en vigor del Reial Decret 115/2001, de 9 de febrer.

2. Els preus màxims de venda aplicables a les actuacions protegides acollides al Pla d'Habitatge 1998/2001, la qualificació provisional o de les quals visat de contracte, en el supòsit dels Habitatges ja construïts, s'haja concedit entre el 25 d'abril de 2000 i el 21 de febrer de 2001, data de finalització per a la qualificació o declaració dels expedients acollits al programa 2000, i després de la sol·licitud prèvia dels interessats, s'establiran d'acord amb els criteris següents:

a) Amb préstec qualificat formalitzat:

Només els serà aplicable el nou preu bàsic regulat en el Reial Decret 115/2001, però no els coeficients de zona que estableix el present decret. En aquests supòsits, continuen sent aplicables els coeficients de zona previstos en el Decret 173/1998 de la Generalitat Valenciana, anteriors a la modificació introduïda pel present decret.

b) Sense préstec qualificat formalitzat:

Els seran aplicables els nous preus màxims de venda i el sistema de preus establert en el present decret.

En qualsevol cas, si els habitatges a què es refereixen dites actuacions hagueren sigut objecte de contracte de compravenda, d'adjudicació o d'opció de compra, o s'hagueren percebut quantitats a compte del preu, l'aplicació dels nous preus màxims de venda requerirà el consentiment previ de l'adquirent o adjudicatari.

Segona

1. Els adquirents, els adjudicataris i els promotors individuals per a ús propi d'habitatges corresponents a promocions acollides al Pla d'Habitatge 1998/2001, així com els adquirents d'habitatges ja construïts, l'adquisició dels quals haguera sigut declarada com a protegida en l'àmbit del mencionat Pla, que hagueren obtingut préstec qualificat però que encara no l'hagueren formalitzat, o que havent-lo formalitzat no haguera sigut subrogat encara, i, per tant, no haguera sigut real i efectiva encara la subsidiació del préstec, podran sol·licitar acollir-se al sistema d'ajudes regulat pel present decret.

2. Als efectes del càlcul d'ingressos:

a) Per a les sol·licituds de visat de contracte i finançament qualificat anteriors al 12 de febrer de 2001, seran aplicables els coeficients regulats en l'article 13 del Decret 173/1998, de 20 d'octubre, del Govern Valencià, anteriors a les modificacions introduïdes per aquest decret.

b) En el supòsit de sol·licituds de visat de contracte i finançament qualificat posteriors al 12 de febrer de 2001, seran aplicables els coeficients regulats en el present decret, i en els casos en què estiguen resoltos, es podrà revisar amb els nous criteris, després de la sol·licitud prèvia per part de l'interessat.

No obstant això, sempre que s'opte pel nou sistema d'ajudes a què es fa referència en els apartats anteriors, es consideraran els requisits quant a primer accés i joves establits pel Reial Decret 115/2001.

Tercera

El canvi de termini per a la llibertat de cessió intervius de l'habitatge, per qualsevol títol, de cinc a deu anys a què es refereix l'article 14.2 del Decret 173/1998, segons la nova redacció del present decret, serà aplicable a totes les actuacions protegides els contractes de compravenda de les quals se subscriuen o s'hagen subscrit amb posterioritat al 12 de febrer de 2001.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

A l'efecte del vigent Pla d'Habitatges 1998-2001, queden derogades totes les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposen al que estableix aquest decret.

das, con solicitud posterior al 12 de febrero de 2001, fecha de entrada en vigor del Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero.

2. Los precios máximos de venta aplicables a las actuaciones protegidas acogidas al Plan de Vivienda 1998/2001, cuya calificación provisional o visado de contrato, en el supuesto de las viviendas ya construidas, se haya concedido entre el 25 de abril de 2000 y el 21 de febrero de 2001, fecha de finalización para la calificación o declaración de los expedientes acogidos al programa 2000, y previa solicitud de los interesados, se establecerán de acuerdo con los criterios siguientes:

a) Con préstamo cualificado formalizado:

Sólo les será aplicable el nuevo precio básico regulado en el Real Decreto 115/2001, pero no los coeficientes de zona que establece el presente Decreto. En estos supuestos, continúan siendo aplicables los coeficientes de zona contemplados en el Decreto 173/1998 de la Generalitat Valenciana, anteriores a la modificación introducida por el presente Decreto.

b) Sin préstamo cualificado formalizado:

Les serán aplicables los nuevos precios máximos de venta y el sistema de precios establecido en el presente Decreto.

En cualquier caso, si las viviendas a que se refieren dichas actuaciones hubieran sido objeto de contrato de compraventa, de adjudicación o de opción de compra, o se hubieran percibido cantidades a cuenta del precio, la aplicación de los nuevos precios máximos de venta requerirá el consentimiento previo del adquirente o adjudicatario.

Segunda

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas correspondientes a promociones acogidas al Plan de Vivienda 1998/2001, así como los adquirentes de viviendas ya construidas, cuya adquisición hubiera sido declarada como protegida en el ámbito del mencionado Plan, que hubieran obtenido préstamo cualificado pero que todavía no lo hubieran formalizado, o que habiéndolo formalizado no hubiera sido subrogado aún, y por tanto no hubiera sido real y efectiva aún la subsidiación del préstamo, podrán solicitar acogerse al sistema de ayudas regulado por el presente Decreto.

2. A los efectos del cálculo de ingresos:

a) Para las solicitudes de visado de contrato y financiación cualificada anteriores al 12 de febrero de 2001, serán aplicables los coeficientes regulados en el artículo 13 del Decreto 173/1998, de 20 de octubre, del Gobierno Valenciano, anteriores a las modificaciones introducidas por este decreto.

b) En el supuesto de solicitudes de visado de contrato y financiación cualificada posteriores al 12 de febrero de 2001, serán aplicables los coeficientes regulados en el presente Decreto, y en los casos en que estén resueltos, se podrá revisar con los nuevos criterios, previa solicitud por parte del interesado.

No obstante, siempre que se opte por el nuevo sistema de ayudas al que se hace referencia en los apartados anteriores, se considerarán los requisitos en cuanto a primer acceso y jóvenes establecidos por el Real Decreto 115/2001.

Tercera

El cambio de plazo para la libertad de cesión intervivos de la vivienda, por cualquier título, de cinco a diez años a que se refiere el artículo 14.2 del Decreto 173/1998, según la nueva redacción del presente Decreto, será aplicable a todas las actuaciones protegidas cuyos contratos de compraventa se suscriban o se hayan suscrito con posterioridad al 12 de febrero de 2001.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A los efectos del vigente Plan de Vivienda 1998-2001, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este decreto.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquest decret entrarà en vigor l'endemà al de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

València, 24 d'abril de 2001

El president de la Generalitat Valenciana,
EDUARDO ZAPLANA HERNÁNDEZ-SORO

El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports,
JOSÉ RAMÓN GARCÍA ANTÓN

DISPOSICIÓN FINAL

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Valencia, a 24 de abril de 2001

El presidente de la Generalitat Valenciana,
EDUARDO ZAPLANA HERNÁNDEZ-SORO

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes,
JOSÉ RAMÓN GARCÍA ANTÓN

ANNEX I.

ADSCRIPCIÓ DE MUNICIPIS A ZONES

PROVÍNCIA	VALENCIA	ALACANT	CASTELLÓ
ZONA 0-A	VALENCIA	ALACANT	CASTELLÓ DE LA PLANA
ZONA 0-B	ALBAL ALBORAYA ALFAFAR ALFARA DEL PATRIARCA BENETÚSSER BONREPÒS I MIRAMBELL BURJASSOT CATARROJA GODELLA LLOC NOU DE LA CORONA MASSANASSA MISLATA MONCADA PAIPORTA PATERNA PICANYA QUART DE POBLET ROCAFORT SEDAVÍ TABERNES BLANQUES VINALESA XIRIVELLA	ELX	
ZONA 1	ALQUÀS ALCÀSSER ALDAIA ALZIRA BENIPARRELL MANISES PICASSENT SILLA TORRENT GANDIA CULLERA SAGUNT	SANT VICENT DEL RASPEIG SAN JOAN D'ALACANT MUTXAMEL EL CAMPELLO ALCOI BENIDORM DÉNIA ELDA PETRER ORIHUELA LA VILA JOIOSA VILLENDA	BENICÀSSIM VILA-REAL
ZONA 2	ALGEMESÍ ALMÀSSERA FOIOS LLÍRIA MASSAMAGRELL MELIANA OLIVA ONTINYENT RIBA-ROJA DE TÚRIA XÀTIVA	SANTA POLA TORREVIEJA	BENICARLÓ BURRIANA VINARÒS
ZONA 3	ALBALAT DELS SORELLS ALBUIXECH CARCAIXENT EMPERADOR MASSALFASSAR MUSEROS LA POBLA DE FARNALS PUÇOL EL PUIG RAFELBUNYOL SUECA TAVERNES DE LA VALLDIGNA XERACO	ALTEA CALP COCENTAINA CREVILLENTE IBI NOVELDA XÀBIA	ALQUERÍAS ALMASSORA BORRIOL NULES ONDA LA VALL D'UIXÓ

ZONA 4	ALMUSSAFES BENIFAÍO BÉTERA CANALS CARLET L'ELIANA LA POBLA DE VALLBONA REQUENA SOLLANA UTIEL	L'ALFÀS DEL PI ALMORADÍ ASPE BANYERES DE MARIOLA CALLOSA DE SEGURA CASTALLA MONÓVER ONIL	L'ALCORA SEGORBE
--------	---	---	---------------------

ZONA 5 LA RESTA DE MUNICIPIS DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

ANEXO I

ADSCRIPCIÓN DE MUNICIPIOS A ZONAS

PROVINCIA	VALENCIA	ALICANTE	CASTELLÓN
ZONA 0-A	VALENCIA	ALICANTE	CASTELLÓN DE LA PLANA
ZONA 0-B	ALBAL ALBORAYA ALFAFAR ALFARA DEL PATRIARCA BENETÚSSER BONREPÒS I MIRAMBELL BURJASSOT CATARROJA GODELLA LUGAR NUEVO DE LA CORONA MASSANASSA MISLATA MONCADA PAIPORTA PATERNA PICANYA QUART DE POBLET ROCAFORT SEDAVÍ TABERNES BLANQUES VINALESA XIRIVELLA	ELCHE	
ZONA 1	ALQUÀS ALCÀSSER ALDAIA ALZIRA BENIPARRELL MANISES PICASSENT SILLA TORRENT GANDIA CULLERA SAGUNTO	SAN VICENTE DEL RASPEIG SANT JOAN D'ALACANT MUTXAMEL EL CAMPELLO ALCOY BENIDORM DÉNIA ELDA PETRER ORIHUELA VILLAJOSYA VILLENNA	BENICASIM VILLARREAL
ZONA 2	ALGEMESÍ ALMÀSSERA FOIOS LLÍRIA MASSAMAGRELL MELIANA OLIVA ONTINYENT RIBA-ROJA DE TÚRIA XÀTIVA	SANTA POLA TORREVIEJA	BENICARLÓ BURRIANA VINARÒS
ZONA 3	ALBALAT DELS SORELLS ALBUIXECH CARCAIXENT EMPERADOR MASSALFASSAR MUSEROS LA POBLA DE FARNALS PUÇOL EL PUIG RAFELBUÑOL	ALTEA CALPE COCENTAINA CREVILLENT IBI NOVELDA JÁVEA	ALQUERÍAS DEL NIÑO PERDIDO ALMAZORA BORRIOL NULES ONDA LA VALL D'UIXÓ