

Conselleria de Territori i Habitatge

DECRET 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Protecció Pública a l'Habitatge.
[2007/6487]

La Generalitat, donant un nou impuls a la política d'habitatge com un dels eixos principals de la seua política social i culminant el seu procés d'innovació legislativa en una matèria tan sensible als ciutadans com és l'habitatge, desenvolupa aquest reglament com un instrument d'eficàcia legislativa, amb els fins següents: dotar d'un marc estable la normativa d'habitatge a la Comunitat Valenciana; millorar les garanties jurídiques als ciutadans; crear nous procediments de transparència per a l'accés a l'habitatge i proporcionar als ajuntaments una eina d'especial importància com són els estudis de necessitat i demanda d'habitatge, per al foment i la implantació dels habitatges de protecció pública als municipis de la Comunitat Valenciana.

Per tant, aquest reglament desenvolupa, en part, la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, en els seus aspectes generals, deixant la rehabilitació per a un altre reglament específic, atesa la importància i la magnitud d'aquesta matèria.

I s'emmarca, no sols en l'esperit de l'article 47 de la Constitució espanyola, que recull el dret de tots els ciutadans a un habitatge digne i adequat, sinó que, com a novetat, s'entronca i troba la seua última raó de ser en l'article 16 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, que estableix que la Generalitat garantirà el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans valencians i, així mateix, al·ludeix a la necessària regulació d'ajudes per a promoure aquest dret, especialment a favor dels joves, les persones majors, persones amb discapacitat, dones víctimes de violència de gènere, i, en definitiva, a col·lectius socialment desfavorits perquè estiguen justificades les ajudes.

Per tant, es tracta d'una nova disposició legal, posada en marxa per la Generalitat a fi d'impulsar aquest nou dret social, dels denominats d'última generació, per a afavorir l'accés a l'habitatge dels nostres ciutadans, i que col·loca la Comunitat Valenciana com a referent en la matèria.

En conclusió, aquest reglament respon als objectius següents:

1. Desenvolupar la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana

La Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, té com a àmbit d'aplicació el règim de transmissió, ús i aprofitament, i les actuacions amb protecció pública en matèria d'habitatge, que es plasmen en un conjunt de preceptes, molts dels quals es remeten a un posterior desenvolupament reglamentari, sense el qual no serien efectives.

Segons això, la disposició final primera de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, autoritza el Consell per a dictar totes les disposicions que d'aplicació d'aquesta llei calguen.

2. Refondre en un text únic la normativa autonòmica dispersa

Així mateix, la normativa en matèria d'habitatge és nombrosa i molt dispersa. Fins al moment actual, amb caràcter supletori i fins que es produïssa el desenvolupament reglamentari de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, encara era aplicable el Decret 2114/1968, de 24 de juliol, del Ministeri de l'Habitatge, i el Reial Decret 2960/1976, de 12 de novembre, pel qual es va aprovar el Text Refós de la legislació d'habitatges de protecció oficial. Aquesta normativa estatal, ja obsoleta en alguns aspectes, s'ha complementat per diverses disposicions autonòmiques, fonamentalment, els decrets reguladors dels plans d'habitatge, que, a més d'arreglar el sistema de finançament específic per als plans d'habitatge i sòl, regulava nombrosos aspectes relatius al règim legal de les actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl.

Conselleria de Territorio y Vivienda

DECRETO 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda. [2007/6487]

La Generalitat, dando un nuevo impulso a la política de vivienda como uno de los ejes principales de su política social y culminando su proceso de innovación legislativa en una materia tan sensible a los ciudadanos como es la vivienda, desarrolla este Reglamento como un instrumento de eficacia legislativa, con los siguientes fines: dotar de un marco estable a la normativa de vivienda en la Comunitat Valenciana; mejorar las garantías jurídicas a los ciudadanos; crear nuevos procedimientos de transparencia para el acceso a la vivienda y proporcionar a los Ayuntamientos una herramienta de especial importancia, como son los Estudios de Necesidad y Demanda de Vivienda, para el fomento e implantación de las viviendas de protección pública en los municipios de la Comunitat Valenciana.

Por tanto, el presente reglamento desarrolla, en parte, la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, en sus aspectos generales, dejando la rehabilitación para otro Reglamento específico, dada la importancia y magnitud de dicha materia.

Y se enmarca, no solo en el espíritu del artículo 47 de la Constitución Española, que recoge el derecho de todos los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, sino que, como novedad, se entronca y encuentra su última razón de ser en el artículo 16 del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, que establece que la Generalitat garantizará el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos y, asimismo, alude a la necesaria regulación de ayudas para promover este derecho, especialmente a favor de los jóvenes, personas mayores, con discapacidad, mujeres víctimas de violencia de género, y, en definitiva, a colectivos socialmente desfavorecidos para que estén justificadas las ayudas.

Por tanto, se trata de una nueva disposición legal, puesta en marcha por la Generalitat con el fin de impulsar este nuevo derecho social, de los llamados de última generación, para favorecer el acceso a la vivienda de nuestros ciudadanos, y que coloca a la Comunitat Valenciana como referente en la materia.

En conclusión, el presente reglamento responde a los siguientes objetivos:

1. Desarrollar la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana

La Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, tiene como ámbito de aplicación el régimen de transmisión, uso y aprovechamiento, y las actuaciones con protección pública en materia de vivienda, que se plasman en un conjunto de preceptos, muchos de los cuales se remiten a un posterior desarrollo reglamentario, sin el cual no serían efectivas.

A tenor de ello, la disposición final primera de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, autoriza al Consell para dictar cuantas disposiciones de aplicación de la citada Ley fueran necesarias.

2. Refundir en un texto único la normativa autonómica dispersa

Asimismo, la normativa en materia de vivienda es numerosa y muy dispersa. Hasta el momento actual, con carácter supletorio y hasta que se produjese el desarrollo reglamentario de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana aún era aplicable el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, del Ministerio de la Vivienda, y el Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial. Esta normativa estatal, ya obsoleta en algunos aspectos, se ha complementado por diversas disposiciones autonómicas, fundamentalmente, los Decretos reguladores de los Planes de Vivienda, que, además de recoger el sistema de financiación específica para los Planes de Vivienda y Suelo, regulaba numerosos aspectos relativos al régimen legal de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.

És, per tant, necessari refundre la múltiple normativa autonòmica existent en un text únic i substituir, d'acord amb la competència exclusiva en matèria d'habitatge, la normativa estatal per una normativa pròpia que, a més, actualitze aquelles disposicions que ja no s'ajusten a les circumstàncies socials i econòmiques del moment.

3. Dotar d'un marc estable la normativa d'habitatge

A més de la conveniència d'un Text Refós que regule les actuacions en matèria d'habitatge, aquest reglament té com a objectiu proporcionar un àmbit estable per a totes aquelles qüestions substantives i procedimentals que, cada quatre anys, s'incorporen mitjançant disposicions addicionals als plans d'habitatge i sòl. D'aquesta manera, aquests plans només hauran de preveure les mesures concretes per a facilitar l'accés a l'habitatge dels ciutadans, com també alguna correcció necessària per a l'efectivitat d'aquestes mesures.

4. Flexibilitat en relació amb els plans d'habitatge i sòl

En aquest sentit, el reglament es planteja de forma flexible, actuant sempre com a supletori en defecte de norma concreta aplicable, però deixant oberta la possible introducció de modificacions que exigiria l'eficaz aplicació dels plans d'habitatge.

5. Millora en les garanties jurídiques per als ciutadans i major transparència en la selecció de persones per al seu posterior accés a un habitatge de protecció pública

Am aquest objecte, d'una banda, estableix criteris clars respecte a la informació, tramitació, aspectes contractuals que, en definitiva, comporta la creació d'un marc de major transparència, tant per al sector promotor com per als ciutadans, i, d'una altra, dins d'aquest marc, estableix el procediment de selecció de persones per al seu posterior accés a un habitatge de protecció pública mitjançant sorteig.

6. Desenvolupament del contingut dels estudis de necessitat i demanda d'habitatge

Objectiu que respon a les previsions establides en aquest sentit per la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Llei Urbanística Valenciana, i el Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, per la qual es va aprovar el Reglament d'ordenació i gestió territorial i urbanística (ROGTU), on s'estableix l'exigència de disposar dels estudis de demanda i necessitat habitatge protegit per a l'aprovació de documents de planejament urbanístic i acreditar, si és el cas, la situació de la demanda d'aquest tipus d'habitatge en el municipi respecte a la gestió dels patrimonis municipals de sòl.

Aquest reglament s'estructura en sis títols, nou disposicions addicionals, sis transitòries, una derogatòria i tres finals.

El títol preliminar, Principis generals de protecció a l'habitatge, està constituït per quatre capítols.

El capítol I regula el règim i l'àmbit de protecció dels habitatges de protecció pública, i és especialment ressenyable la figura del Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública. En els capítols II i III s'estableixen les disposicions generals aplicables als plans d'habitatge i sòl i al seu finançament específic, incidint especialment en el primer accés, i amb mencions de les famílies nombroses i als joves. Es regulen, així mateix, les condicions d'accés al finançament específic, superfícies màximes dels habitatges amb protecció pública, sistema de còmput dels ingressos familiars, preus màxims de venda i renda, prohibicions i limitacions a la facultat de disposar i desqualificació. L'últim capítol del títol preliminar, capítol IV, regula el Consell Assessor de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana com a òrgan col·legiat en el qual participen representants d'interessos socials relacionats amb el sector, que té com a finalitat assessorar la Generalitat en matèria d'habitatge i sòl, en l'àmbit de les seues atribucions.

El títol I, Habitatges de protecció pública de nova construcció, es compon de set capítols:

El capítol I regula els principis i les característiques d'aquest tipus d'habitatges: estableix el seu concepte; duració del període de protecció, que serà, amb caràcter general, de trenta anys; àmbit de protecció, ja que aquesta no s'estén només a l'habitatge en sentit estricte, sinó a altres elements com garatges o trasters; diferència les de promoció privada i les de promoció pública; recull, amb l'objecte d'aclarir conceptes, diverses definicions; limita el valor dels terrenys sobre els quals

Es, por tanto, necesario refundir la múltiple normativa autonómica existente en un texto único y sustituir, de acuerdo con la competencia exclusiva en materia de vivienda, la normativa estatal por una normativa propia que, además, actualice aquellas disposiciones que ya no se ajustan a las circunstancias sociales y económicas del momento.

3. Dotar de un marco estable a la normativa de vivienda

Además de la conveniencia de un Texto Refundido que regule las actuaciones en materia de vivienda, el presente reglamento tiene como objetivo proporcionar un marco estable para todas aquellas cuestiones sustantivas y procedimentales que, cada cuatro años, se incorporan mediante disposiciones adicionales a los Planes de Vivienda y Suelo. De esta forma, dichos Planes sólo deberán contemplar las medidas concretas para facilitar el acceso a la vivienda de los ciudadanos, así como alguna corrección necesaria para la efectividad de tales medidas.

4. Flexibilidad en relación con los Planes de Vivienda y Suelo

En este sentido, el Reglamento se plantea de forma flexible, actuando siempre como supletorio en defecto de norma concreta aplicable, pero dejando abierta la posible introducción de modificaciones que exigiría la eficaz aplicación de los Planes de Vivienda.

5. Mejora en las garantías jurídicas para los ciudadanos y mayor transparencia en la selección de personas para su posterior acceso a una vivienda de protección pública

Con este objeto, por un lado, establece criterios claros con respecto a la información, tramitación, aspectos contractuales que, en definitiva, supone la creación de un marco de mayor transparencia, tanto para el sector promotor como para los ciudadanos, y, por otro, dentro de este marco, establece el procedimiento de selección de personas para su posterior acceso a una vivienda de protección pública mediante sorteo.

6. Desarrollo del contenido de los estudios de necesidad y demanda de vivienda

Objetivo que responde a las previsiones establecidas en este sentido por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), donde se establece la exigencia de disponer de los estudios de demanda y necesidad de vivienda protegida para la aprobación de documentos de planeamiento urbanístico y acreditar, en su caso, la situación de la demanda de este tipo de vivienda en el municipio respecto a la gestión de los patrimonios municipales de suelo.

El presente reglamento se estructura en seis títulos, nueve disposiciones adicionales, seis transitorias, una derogatoria y tres finales.

El título preliminar, Principios generales de protección a la vivienda, está constituido por cuatro capítulos.

El capítulo I regula el régimen y ámbito de protección de las viviendas de protección pública, siendo especialmente reseñable la figura del Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública. En los capítulos II y III se establecen las disposiciones generales aplicables a los Planes de Vivienda y Suelo y a su financiación específica, incidiendo especialmente en el primer acceso, y con menciones a las familias numerosas y a los jóvenes. Se regulan, asimismo, las condiciones de acceso a la financiación específica, superficies máximas de las viviendas con protección pública, sistema de cómputo de los ingresos familiares, precios máximos de venta y renta, prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer y descalificación. El último capítulo del título preliminar, capítulo IV, regula el Consejo Asesor de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, como órgano colegiado en el que participan representantes de intereses sociales relacionados con el sector, que tiene como finalidad asesorar a la Generalitat en materia de vivienda y suelo, en el ámbito de sus atribuciones.

El título I, Viviendas de Protección Pública de nueva construcción, se compone de siete capítulos:

El capítulo I regula los principios y características de este tipo de viviendas: establece su concepto; duración del período de protección, que será, con carácter general, de treinta años; ámbito de protección, ya que ésta no se extiende sólo a la vivienda en sentido estricto, sino a otros elementos como garajes o trasteros; diferencia las de promoción privada y las de promoción pública; recoge, con el objeto de clarificar conceptos, diversas definiciones; limita el valor de los terrenos sobre

es van a construir els habitatges i, finalment, preveu unes normes de disseny, habitabilitat, qualitat i sostenibilitat.

El capítol II preveu, ja amb caràcter singularitzat per a aquesta modalitat d'habitatges, els requisits d'accés i el seu règim d'ús; l'entrega i ocupació, plaques identificatives de la protecció pública, que han de constar en la façana, manteniment i conservació, sobrepreu, publicitat, percepció de quantitats a compte, clàusules d'inserció obligatòria en els contractes i escriptures, i actuacions prèvies en el procediment sancionador.

Els capítols III, IV i V recullen totes les disposicions relatives a l'atorgament de la qualificació provisional, execució de les obres i qualificació definitiva, amb especial menció dels habitatges destinats a persones amb discapacitat, i, en el capítol VI, als supòsits especials de qualificació, com cooperatives d'habitatges i comunitats de propietaris, promocions per fases, promocions mixtes, allotjaments d'emergència o habitatges de distribució interior lliure.

El capítol VII preveu, de forma detallada, el procediment per a l'accés al finançament específica dels plans d'habitatge i sòl. Dins d'aquest capítol, l'article 95 preveu la possibilitat de realitzar la selecció de persones per al seu posterior accés a un habitatge amb règim de protecció pública mitjançant sorteig. Aquest procediment, que és facultatiu per als promotors amb caràcter general, es converteix en obligatori quan es tracta de promocions de protecció oficial de règim especial, establint també, en aquest supòsit, una baremació posterior.

En aquest capítol, a més de l'accés a l'habitatge en propietat i el seu finançament específic, es regula, així mateix, l'accés mitjançant arrendament, amb especial accent en el programa de lloguer jove, actuacions especials per a arrendament d'universitaris o altres col·lectius socials i programes d'integració social i de mediació social.

El títol II, Règim d'adquisició protegida, s'estructura en dos capítols clarament delimitats:

- El capítol I: Adquisició protegida d'habitatge usat, defineix aquesta actuació protegida i estableix el seu àmbit, finançament específic dels plans d'habitatge i sòl que li correspon i procediment d'accés a aquest finançament.

- El capítol II regula els habitatges de protecció pública autonòmica, que poden adoptar les modalitats següents: existents o usades, de nova construcció per a venda, d'autopromoció per a ús propi, i en arrendament amb opció de compra. El capítol es distribueix en tres seccions. La primera d'aquestes preveu les disposicions generals aplicables a aquest tipus d'habitatges. La segona estableix el seu règim legal, sent destacable la regulació del procediment de declaració de protecció pública, com també el d'arrendament amb opció de compra.

La secció 3ª estableix el procediment per a la concessió d'ajudes per a l'adquisició dels habitatges de protecció pública autonòmica.

El títol III, Promoció pública d'habitatges, que refon, actualitza i innova la dispersa normativa existent en aquesta matèria, està constituït per vuit capítols.

El capítol I preveu la promoció i l'adquisició d'habitatges de promoció pública; el capítol II estableix el sistema de fixació de preus de renda i venda; el capítol III regula la cessió i el procediment d'adjudicació d'habitatges; el capítol IV, relatiu a la contractació i l'atorgament d'escriptures, complementa l'anterior; els capítols V i VI recullen les disposicions reguladores de l'administració i gestió del patrimoni d'habitatges de promoció pública de la Generalitat, com també la seua reparació i manteniment. El capítol VII estableix les mesures de normalització i procediment de recuperació de titularitat dels immobles de promoció pública.

Finalment, el capítol VIII està referit als altres immobles inclosos en edificis de promoció pública, com locals comercials, garatges, trasters i altres edificacions complementàries.

El títol IV, Règim protegit del sòl, està estructurat en dos capítols:

- El capítol I, sota l'epígraf "La promoció de sòl urbanitzat", regula l'adquisició i preparació de sòl, les modalitats d'actuació, l'adquisi-

los que se van a construir las viviendas y, por último, prevé unas normas de diseño, habitabilidad, calidad y sostenibilidad.

El capítulo II, Régimen legal, contempla, ya con carácter singularizado para esta modalidad de viviendas, los requisitos de acceso y su régimen de uso; la entrega y ocupación, placas identificativas de la protección pública, que deben constar en la fachada, mantenimiento y conservación, sobreprecio, publicidad, percepción de cantidades a cuenta, cláusulas de inserción obligatoria en los contratos y escrituras, y actuaciones previas en el procedimiento sancionador.

Los capítulos III, IV y V recogen todas las disposiciones relativas al otorgamiento de la calificación provisional, ejecución de las obras y calificación definitiva, con especial mención a las viviendas destinadas a personas con discapacidad, y, en el capítulo VI, a los supuestos especiales de calificación, como cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios, promociones por fases, promociones mixtas, alojamientos de emergencia o viviendas de distribución interior libre.

El capítulo VII contempla, de forma pormenorizada, el procedimiento para el acceso a la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo. Dentro de este capítulo, el artículo 95 prevé la posibilidad de realizar la selección de personas para su posterior acceso a una vivienda con régimen de protección pública mediante sorteo. Este procedimiento, que es facultativo para los promotores con carácter general, se convierte en obligatorio cuando se trata de promociones de protección oficial de régimen especial, estableciendo también, en este supuesto, una baremación posterior.

En dicho capítulo, además del acceso a la vivienda en propiedad y su financiación específica, se regula, asimismo, el acceso mediante arrendamiento, con especial acento en el programa de alquiler-joven, actuaciones especiales para arrendamiento de universitarios u otros colectivos sociales y programas de integración social y de mediación social.

El título II, Régimen de adquisición protegida, se estructura en dos capítulos claramente delimitados:

- El capítulo I, Adquisición protegida de vivienda usada, define esta actuación protegida y establece su ámbito, financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo que le corresponde, procedimiento de acceso a dicha financiación.

- El capítulo II regula las viviendas de protección pública autonómica, que pueden adoptar las siguientes modalidades: existentes o usadas, de nueva construcción para venta, de autopromoción para uso propio, y en arrendamiento con opción de compra. El capítulo se distribuye en tres secciones. La primera de ellas contempla las disposiciones generales aplicables a este tipo de viviendas. La segunda establece su régimen legal, siendo destacable la regulación del procedimiento de declaración de protección pública, así como el de arrendamiento con opción de compra.

La sección 3ª establece el procedimiento para la concesión de ayudas para la adquisición de las viviendas de protección pública autonómica.

El título III, Promoción pública de viviendas, que refunde, actualiza e innova la dispersa normativa existente en esta materia, está constituido por ocho capítulos.

El capítulo I contempla la promoción y adquisición de viviendas de promoción pública; el capítulo II establece el sistema de fijación de precios de renta y venta; el capítulo III regula la cesión y procedimiento de adjudicación de viviendas; el capítulo IV, relativo a la contratación y otorgamiento de escrituras, complementa el anterior; los capítulos V y VI recogen las disposiciones reguladoras de la administración y gestión del patrimonio de viviendas de promoción pública de la Generalitat, así como su reparación y mantenimiento. El capítulo VII establece las medidas de normalización y procedimiento de recuperación de titularidad de los inmuebles de promoción pública.

Finalmente, el capítulo VIII está referido a los otros inmuebles incluidos en edificios de promoción pública, como locales comerciales, garajes, trasteros y otras edificaciones complementarias.

El título IV, Régimen protegido del suelo, está estructurado en dos capítulos:

- El capítulo I, bajo el epígrafe La promoción de suelo urbanizado, regula la adquisición y preparación de suelo, las modalidades de

ció de sòl amb destinació a habitatges de protecció pública i les obres d'urbanització.

– Per la seua banda, el capítol II es refereix als plans d'habitatge i sòl i preveu la urbanització protegida d'aquest últim.

El títol V, Mesures per a la coordinació i la col·laboració institucional en matèria d'habitatge, i atenció al ciutadà, està compost de tres capítols:

– El capítol I, Coordinació i col·laboració institucional, regula l'Observatori Valencià de l'Habitatge i l'Institut Valencià d'Habitatge, SA.

– El capítol II regula la Xarxa Valenciana d'Infohabitatge Solidari, adscrita a la conselleria competent en matèria d'habitatge, com a servei integral d'informació, mediació social i assessorament en matèria d'habitatge, per a facilitar l'accés a un habitatge digne als ciutadans de la Comunitat Valenciana, impulsant així noves vies d'informació, de transparència i defensa dels drets dels ciutadans, al mateix temps que s'estableix sinergia positiva entre l'administració i les entitats socials.

– El capítol III estableix mesures d'atenció al ciutadà: utilització de la telemàtica per a facilitar els tràmits administratius als ciutadans, aplicació de mesures de qualitat i la constitució d'un pla d'inspecció per a evitar el frau en matèria d'habitatges de protecció pública.

El títol VI, Previsió dels habitatges subjectes a règim de protecció pública en els plans i programes. Estudis de necessitat i demanda, regula aquests estudis, i estableix la seua obligatorietat, sistema territorial d'indicadors i criteris per a la redacció dels estudis, amb especial incidència en el supòsit de municipis menors de 5.000 habitants.

Per tot això, a proposta del conseller de Territori i Habitatge, conforme amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió del dia 18 de maig de 2007,

DECRETE

TÍTOL PRELIMINAR PRINCIPIIS GENERALS DE PROTECCIÓ A L'HABITATGE

CAPÍTOL I Règim i àmbit de protecció

Article 1. Àmbit

1. Aquest reglament té com a objecte el desenvolupament de La Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, pel que fa a les actuacions protegides:

a) La promoció per a cessió en arrendament, venda o ús propi o arrendament amb opció de compra d'habitatges de nova construcció subjectes al règim de protecció pública, com també a l'adquisició d'aquests habitatges.

b) L'adquisició protegida d'altres habitatges usats, lliures o subjectes a règims de protecció pública, quan es tracte d'una segona o posterior transmissió, o d'habitatges lliures, de nova construcció o resultants d'actuacions de rehabilitació, ja siga per a ús propi o per a la seua cessió en règim d'arrendament per entitats sense ànim de lucre.

c) Allotjaments d'interés social, destinats a arrendament o altres formes d'explotació justificada per raons socials, que constituïsquen fórmules intermèdies entre l'habitatge individual i la residència col·lectiva.

d) Els habitatges de promoció pública, en qualsevol de les modalitats recollides en el títol IV, capítol III de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

e) La promoció, reserva i finançament de sòl urbanitzat destinat a actuacions protegides en matèria d'habitatge.

f) Altres actuacions protegides definides pels plans d'habitatge i sòl, i per mesures singulars de foment.

actuación, la adquisición de suelo con destino a viviendas de protección pública y las obras de urbanización.

– Por su parte, el capítulo II se refiere a los Planes de Vivienda y Suelo y contempla la urbanización protegida de éste último.

El título V, Medidas para la coordinación y la colaboración institucional en materia de vivienda, y atención al ciudadano, está compuesto de tres capítulos:

– El capítulo I, Coordinación y colaboración institucional, regula el Observatorio Valenciano de Vivienda y el Instituto Valenciano de Vivienda, SA.

– El capítulo II regula la Red Valenciana de Infovivienda Solidaria, adscrita a la conselleria competente en materia de vivienda, como servicio integral de información, mediación social y asesoramiento en materia de vivienda, para facilitar el acceso a una vivienda digna a los ciudadanos de la Comunitat Valenciana, impulsando así nuevos cauces de información, de transparencia y defensa de los derechos de los ciudadanos, a la vez que se establece sinergia positiva entre la administración y las entidades sociales.

– El capítulo III establece medidas de atención al ciudadano: utilización de la telemática para facilitar los trámites administrativos a los ciudadanos, aplicación de medidas de calidad y la constitución de un Plan de Inspección para evitar el fraude en materia de viviendas de protección pública.

El título VI, Previsión de las viviendas sujetas a régimen de protección pública en los Planes y programas. Estudios de necesidad y demanda, regula dichos estudios, estableciendo su obligatoriedad, sistema territorial de indicadores y criterios para la redacción de los estudios, con especial incidencia en el supuesto de municipios menores de 5.000 habitantes.

Por todo ello, a propuesta del conseller de Territorio y Vivienda, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 18 de mayo de 2007,

DECRETO

TÍTULO PRELIMINAR PRINCIPIOS GENERALES DE PROTECCIÓN A LA VIVIENDA

CAPÍTULO I Régimen y ámbito de protección

Artículo 1. Ámbito

1. El presente reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, en lo que se refiere a las siguientes actuaciones protegidas:

a) La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio o arrendamiento con opción de compra de viviendas de nueva construcción sujetas al régimen de protección pública, así como la adquisición de dichas viviendas.

b) La adquisición protegida de otras viviendas usadas, libres o sujetas a regímenes de protección pública, cuando se trate de una segunda o posterior transmisión, o de viviendas libres, de nueva construcción o resultantes de actuaciones de rehabilitación, ya sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro.

c) Alojamientos de interés social, destinados a arrendamiento u otras formas de explotación justificada por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva.

d) Las viviendas de promoción pública, en cualquiera de las modalidades recogidas en el título IV, capítulo III de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

e) La promoción, reserva y financiación de suelo urbanizado destinado a actuaciones protegidas en materia de vivienda.

f) Otras actuaciones protegidas definidas por los Planes de Vivienda y Suelo, y por medidas singulares de fomento.

2. La rehabilitació d'edificis i habitatges i la rehabilitació urbana seran objecte d'un reglament específic.

3. Les mesures de foment i de prestació directa de l'habitatge i sòl s'hauran d'ajustar als preceptes continguts en la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, als d'aquest reglament i disposicions complementàries, i als dels plans d'habitatge i sòl que s'establisquen.

Article 2. Accés al finançament de les actuacions protegides

La qualificació o declaració d'actuació protegida d'habitatges de protecció pública, tant subjectes a plans estatals com de la Generalitat, com també el visat del contracte en el supòsit d'adquisició protegida d'habitatges usats i els reconeixements administratius oportuns, possibilitaran el dret al finançament específic dels plans d'habitatge o mesures singulars, establert per la normativa vigent, dins dels objectius fixats en els convenis sobre actuacions d'habitatge i sòl que es formalitzen entre les administracions públiques competents i, si és el cas, amb les entitats de crèdit públiques i privades.

Les qualificacions i visats hauran de contenir les dades que, com a mínim, es determinen en aquest reglament i faran referència expressa a la identificació del tipus d'expedient i el seu beneficiari.

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

Article 3. Inscripció en el Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública

1. Hauran d'inscriure's en el Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública, a què es refereix l'article 204 d'aquest reglament, els habitatges indicats en aquest.

Quan es tracte de la promoció d'habitatges acollits a qualsevol règim de protecció pública, tant els destinats a venda com a arrendament, i especialment aquelles que es duguen a terme en sòl reservat a habitatges amb algun tipus de protecció, aquesta inscripció té caràcter obligatori i serà prèvia, tant per a la sol·licitud de qualificació provisional com per a la declaració de protecció pública dels habitatges acollits a plans propis de la Generalitat. La inscripció en el Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública s'efectuarà tenint en compte el que disposen els apartats 2, 3, 4, 5 i 6 següents.

2. Per a efectuar la inscripció en l'esmentat registre caldrà ajustar-se, preferentment, als criteris següents:

a) Disponibilitat quantitativa i financera de l'actuació sol·licitada, d'acord amb els objectius establerts.

b) Necessitat d'habitatge a la localitat objecte de la sol·licitud.

c) Tipologia de promoció i règim dels habitatges objecte de la sol·licitud.

d) Característiques dels destinataris de la promoció a l'efecte de la seua pertinença a un col·lectiu de protecció preferent.

e) Emplaçament en zones de residència habitual i permanent.

f) En el cas de proposar el seu emplaçament en zones majoritàries de segona residència, a l'efecte de determinar la concurrència o interès social de la mateixa, s'haurà de justificar l'existència d'equipaments socials, educatius i sanitaris, i zones verdes pròximes a l'actuació objecte de la sol·licitud.

g) Millores, pel que fa a la qualitat i innovació residencial, sostenibilitat, eficiència energètica i noves tecnologies, que propose l'actuació objecte de la sol·licitud.

h) Qualsevol altres criteris d'interès social, desenvolupament sostenible i ambiental, que considere la direcció general competent en matèria d'habitatge.

3. Els promotors presentaran la sol·licitud d'inscripció en el Registre d'Habitatges amb Protecció Pública, en model normalitzat, en el servei territorial competent en matèria d'habitatge, havent d'aportar:

a) Documentació acreditativa de la identificació del promotor: fotocòpia compulsada del document nacional d'identitat (DNI) i del número d'identificació fiscal (NIF), en el supòsit de persones físiques, i l'escriptura acreditativa de la constitució de la societat, inscrita en el

2. La rehabilitación de edificios y viviendas y la rehabilitación urbana serán objeto de un Reglamento específico.

3. Las medidas de fomento y de prestación directa de la vivienda y suelo se ajustarán a los preceptos contenidos en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, a los de este Reglamento y disposiciones complementarias, y a los de los Planes de Vivienda y Suelo que se establezcan.

Artículo 2. Acceso a la financiación de las actuaciones protegidas

La calificación o declaración de actuación protegida de viviendas de protección pública, tanto sujetas a Planes estatales como de la Generalitat, así como el visado del contrato en el supuesto de adquisición protegida de viviendas usadas y los reconocimientos administrativos oportunos, posibilitarán el derecho a la financiación específica de los Planes de Vivienda o medidas singulares, establecida por la normativa vigente, dentro de los objetivos fijados en los Convenios sobre actuaciones de vivienda y suelo que se formalicen entre las Administraciones Públicas competentes y, en su caso, con las entidades de crédito públicas y privadas.

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

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

Artículo 3. Inscripción en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública

1. Deberán inscribirse en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública, al que se refiere el artículo 204 de este Reglamento, las viviendas indicadas en el mismo.

Cuando se trate de la promoción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección pública, tanto las destinadas a venta como a arrendamiento, y especialmente aquellas que se lleven a cabo en suelo reservado a viviendas con algún tipo de protección, dicha inscripción tiene carácter obligatorio y será previa, tanto para la solicitud de calificación provisional como para la declaración de protección pública de las viviendas acogidas a Planes propios de la Generalitat. La inscripción en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública se efectuará teniendo en cuenta lo dispuesto en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 siguientes.

2. Para proceder a la inscripción en el citado Registro se atenderá, preferentemente, a los siguientes criterios:

a) Disponibilidad cuantitativa y financiera de la actuación solicitada, de acuerdo con los objetivos establecidos.

b) Necesidad de vivienda en la localidad objeto de la solicitud.

c) Tipología de promoción y régimen de las viviendas objeto de la solicitud.

d) Características de los destinatarios de la promoción a los efectos de su pertenencia a un colectivo de protección preferente.

e) Emplazamiento en zonas de residencia habitual y permanente.

f) En el caso de proponer su emplazamiento en zonas mayoritarias de segunda residencia, a efectos de determinar la concurrència o interés social de la misma se deberá justificar la existencia de equipamientos sociales, educativos y sanitarios, y zonas verdes próximas a la actuación objeto de la solicitud.

g) Mejoras, en cuanto a la calidad e innovación residencial, sostenibilidad, eficiencia energética y nuevas tecnologías, que proponga la actuación objeto de la solicitud.

h) Cualesquiera otros criterios de interés social, desarrollo sostenible y medioambiental, que considere la Dirección General competente en materia de vivienda.

3. Los promotores presentarán la solicitud de inscripción en el Registro de Viviendas con Protección Pública, en modelo normalizado, en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, debiéndose aportar:

a) Documentación acreditativa de la identificación del promotor: fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad (DNI) y del Número de Identificación Fiscal (NIF), en el supuesto de personas físicas, y la escritura acreditativa de la constitución de la sociedad,

Registre Mercantil, com també el còdi d'identificació fiscal (CIF), en la cas de persones jurídiques.

b) Plànol d'emplaçament.

c) Fitxa urbanística expedida per l'ajuntament corresponent, que assenyalen la qualificació i classificació del sòl i la seua aptitud urbanística per a l'edificació projectada. Quan es tracte d'àrees en fase de desenvolupament, s'haurà d'aportar certificat municipal que assenyalen que l'emplaçament és susceptible d'obtenció de la llicència municipal d'edificació.

En tot cas, la documentació municipal aportada haurà d'acreditar si la parcel·la està inclosa, o no, en una reserva de sòl obligatòria per a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública conforme al planejament urbanístic.

4. La sol·licitud d'inscripció en el Registre, d'acord amb l'informe tècnic corresponent, la resoldran els serveis territorials de la direcció general competent en matèria d'habitatge, en el termini màxim de dos mesos.

a) En el cas que l'informe tècnic siga favorable, el cap del servei territorial competent en matèria d'habitatge dictarà i notificarà la corresponent resolució d'inscripció en el Registre. I a partir de la data d'aquesta notificació, es disposarà de tres mesos per a sol·licitar la qualificació provisional o declaració de protecció pública d'habitatges de nova construcció. Vençut aquest, s'haurà de sol·licitar novament la inscripció en el Registre per a poder optar a la sol·licitud de qualificació provisional o a la declaració de protecció pública en el cas d'habitatges d'accés concertat.

b) En el cas que l'informe siga desfavorable, resoldrà denegant la inscripció en el Registre, i no serà possible continuar la tramitació administrativa a l'efecte tant de la sol·licitud de qualificació provisional com de la de declaració de protecció pública. Contra aquesta resolució es podran interposar els recursos corresponents.

No obstant això, es podrà de nou sol·licitar la inscripció en el Registre de la mateixa actuació si han variat les circumstàncies que possibiliten la seua adequació als criteris establits en l'apartat 2 d'aquest article.

5. En tots els casos, els futurs compradors o inquilins de les actuacions objecte d'inscripció en el Registre hauran de complir les condicions establides en aquest reglament i, en general, la normativa vigent en matèria d'habitatge.

6. Quan l'actuació protegida s'ubique en una localitat o emplaçament en què la destinació habitual dels habitatges allí situats siga el de segona residència, s'hauran d'acreditar, a més dels requisits generals, determinades condicions personals dels compradors que justifiquen la concurrència d'interés social, per la qual cosa hauran d'aportar la documentació següent:

a) Certificat acreditatiu del fet que el sol·licitant o els sol·licitants treballen en la localitat on se situa l'habitatge o, si és el cas, d'estar inscrit en l'oficina d'ocupació d'aquest municipi.

b) En el supòsit de treballadors autònoms, acreditació del domicili fiscal o certificat de l'agència tributària.

c) En el cas que els sol·licitants tinguen fills a càrrec seu, justificació que estan escolaritzats en aquesta localitat.

d) Documentació acreditativa de no tenir habitatge en cap altra localitat. Podrà acreditar-se mitjançant nota negativa expedida pel Fitxer Localitzador de Titularitats Inscrites (FLOTI) del Col·legi Nacional de Registradors de la Propietat, Mercantil i de Béns Immobles.

e) Certificat de vida laboral en la Seguretat Social o, si és el cas, estar donat d'alta en l'impost d'activitats econòmiques.

f) La pertinença de la família al centre de salut de la zona.

7. Els propietaris d'habitatges ja construïts podran sol·licitar la seua inscripció en el Registre, conforme determina l'article 204 d'aquest reglament i la normativa de desenvolupament. En tot cas, la sol·licitud s'haurà d'efectuar en model normalitzat, i s'haurà d'aportar còpia compulsada del DNI i NIF, l'escriptura pública inscrita en el registre de la propietat de l'habitatge o certificat expedit pel registrador de la propietat, de l'immoble, i el rebut d'estar al corrent de l'impost sobre béns immobles.

inscrita en el Registro Mercantil, así como el Código de Identificación Fiscal (CIF), en el caso de personas jurídicas.

b) Plano de emplazamiento.

c) Ficha urbanística expedida por el Ayuntamiento correspondiente, que señale la calificación y clasificación del suelo y su aptitud urbanística para la edificación proyectada. Cuando se trate de áreas en fase de desarrollo, se aportará certificación municipal que señale que el emplazamiento es susceptible de obtención de la licencia municipal de edificación.

En todo caso, la documentación municipal aportada acreditará si la parcela está incluida, o no, en una reserva de suelo obligatoria para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública conforme al planeamiento urbanístico.

4. La solicitud de inscripción en el Registro, de acuerdo con el informe técnico correspondiente, se resolverá por los servicios territoriales de la Dirección General competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de dos meses.

a) En el caso de que el informe técnico sea favorable, el Jefe del Servicio Territorial competente en materia de vivienda dictará y notificará la correspondiente resolución de inscripción en el Registro. Y a partir de la fecha de dicha notificación, se dispondrá de tres meses para solicitar la calificación provisional o declaración de protección pública de viviendas de nueva construcción. Vencido el mismo, se deberá solicitar nuevamente la inscripción en el Registro para poder optar a la solicitud de calificación provisional o a la declaración de protección pública en el caso de viviendas de acceso concertado.

b) En el caso de que el informe sea desfavorable, resolverá denegando la inscripción en el Registro, y no será posible continuar la tramitación administrativa a los efectos tanto de la solicitud de calificación provisional como de la de declaración de protección pública. Contra dicha resolución se podrán interponer los recursos correspondientes.

No obstante, se podrá de nuevo solicitar la inscripción en el Registro de la misma actuación si han variado las circunstancias que posibiliten su adecuación a los criterios establecidos en el apartado 2 de este artículo.

5. En todos los casos, los futuros compradores o inquilinos de las actuaciones objeto de inscripción en el Registro deberán cumplir las condiciones establecidas en el presente reglamento y, en general, la normativa vigente en materia de vivienda.

6. Cuando la actuación protegida se ubique en una localidad o emplazamiento en los que el destino habitual de las viviendas allí situadas sea el de segunda residencia, se deberán acreditar, además de los requisitos generales, determinadas condiciones personales de los compradores que justifiquen la concurrència de interés social, por lo que deberán aportar la siguiente documentación:

a) Certificación acreditativa de que el solicitante o solicitantes trabajan en la localidad donde se sitúa la vivienda o, en su caso, estar inscrito en la oficina de empleo de ese municipio.

b) En el supuesto de trabajadores autónomos, acreditación del domicilio fiscal o certificado de la Agencia Tributaria.

c) En el supuesto de que los solicitantes tuvieran hijos a su cargo, justificación de que están escolarizados en esa localidad.

d) Documentación acreditativa de no tener vivienda en ninguna otra localidad. Podrá acreditarse mediante nota negativa expedida por el Fichero Localizador de Titularidades Inscritas (FLOTI) del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Inmuebles.

e) Certificado de vida laboral en la Seguridad Social o, en su caso, estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

f) La pertenencia de la familia al centro de salud de la zona.

7. Los propietarios de viviendas ya construidas podrán solicitar su inscripción en el Registro, conforme determina el artículo 204 de este Reglamento y normativa de desarrollo. En todo caso, la solicitud se efectuará en modelo normalizado, y se aportará copia compulsada del DNI y NIF, la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad de la vivienda o certificación expedida por el registrador de la propiedad, del inmueble, y el recibo de estar al corriente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Article 4. Òrgans competents per a la tramitació

Correspon als serveis territorials competents en matèria d'habitatge la tramitació i resolució dels procediments referents a actuacions protegides que es refereix l'article 1, i els corresponents procediments de qualificació i declaració, excepte les actuacions atribuïdes per aquest reglament al director general competent en matèria d'habitatge.

Les sol·licituds de visat o finançament específic dels plans d'habitatge previstes en aquest reglament es presentaran, preferentment, en el registre de l'òrgan administratiu a què es dirigisquen, sense perjudici del que disposa l'article 38 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

La competència per a resoldre els procediments sancionadors correspon al cap del servei territorial competent en matèria d'habitatge.

Les resolucions dels serveis territorials seran susceptibles de recurs d'alçada davant del director general competent en matèria d'habitatge.

Article 5. Mesures de foment i prestació directa

1. Les mesures de foment podran adoptar qualsevol de les modalitats següents:

a) Finançament específic dels plans d'habitatge, integrat per préstecs específics i ajudes econòmiques directes d'acord amb aquest reglament i al que disposen els plans d'habitatge i sòl i en les mesures singulars que s'establisquen.

b) Exempcions i bonificacions tributàries disposades per les administracions competents.

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

d) Actuacions computables en adjudicacions o aprovacions administratives.

e) Distintius i reconeixements.

f) El microcrèdit jove destinat a cobrir les despeses prèvies necessàries per a l'accés al primer habitatge: notaria, registre, impostos, valoracions i altes de les companyies subministradores, en els termes establits pels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament.

g) Mesures de foment per a incrementar la sostenibilitat en els edificis d'habitatge, en els termes establits pels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament.

h) Mesures de foment per a la intermediació social en matèria d'habitatge.

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

2. Les actuacions de prestació directa hauran de revestir qualsevol de les formes següents:

a) La promoció pública d'habitatges en qualsevol de les modalitats contingudes en la legislació valenciana de l'habitatge.

b) Promoció i reserves de sòl públic d'acord amb la legislació d'aplicació.

c) Programes de reparacions ordinàries i extraordinàries del parc d'habitatges públics valencians.

d) Programes de normalització, incloses les operacions de real·lotjament o expropiació i desnonament administratiu, com a mesures d'administració del patrimoni públic valencià d'habitatges.

e) Actuacions d'emergència.

3. En tot cas, per a resoldre concedint subvencions, haurà d'acreditar-se en el moment de la seua sol·licitud estar al corrent de les obligacions tributàries i davant de la Seguretat Social.

CAPÍTOL II

Els plans d'habitatge i sòl

Article 6. Plans propis

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

Artículo 4. Órganos competentes para la tramitación

Corresponde a los servicios territoriales competentes en materia de vivienda la tramitación y resolución de los procedimientos referentes a actuaciones protegidas a que se refiere el artículo 1, y los correspondientes procedimientos de calificación y declaración, excepto las actuaciones atribuidas por este Reglamento al director general competente en materia de vivienda.

Las solicitudes de visado o financiación específica de los Planes de Vivienda contempladas en el presente reglamento se presentarán, preferentemente, en el registro del órgano administrativo al que se dirijan, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La competencia para resolver los procedimientos sancionadores corresponde al Jefe del Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

Las Resoluciones de los servicios territoriales serán susceptibles de recurso de alzada ante el director general competente en materia de vivienda.

Artículo 5. Medidas de fomento y prestación directa

1. Las medidas de fomento podrán adoptar cualquiera de las siguientes modalidades:

a) Financiación específica de los Planes de Vivienda, integrada por préstamos específicos y ayudas económicas directas conforme a este Reglamento y a lo dispuesto en los Planes de Vivienda y Suelo y en las medidas singulares que se establezcan.

b) Exenciones y bonificaciones tributarias dispuestas por las Administraciones competentes.

c) Criterios de preferencia para el acceso a la financiación específica de los Planes de Vivienda.

d) Actuaciones computables en adjudicaciones o aprobaciones administrativas.

e) Distintivos y reconocimientos.

f) El microcrédito joven destinado a cubrir los gastos previos necesarios para el acceso a la primera vivienda: notaría, registro, impuestos, valoraciones y altas de las compañías suministradoras, en los términos establecidos por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación.

g) Medidas de fomento para incrementar la sostenibilidad en los edificios de vivienda, en los términos establecidos por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación.

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

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

2. Las actuaciones de prestación directa revestirán cualquiera de las siguientes formas:

a) La promoción pública de viviendas en cualquiera de las modalidades contenidas en la legislación valenciana de la vivienda.

b) Promoción y reservas de suelo público conforme a la legislación de aplicación.

c) Programas de reparaciones ordinarias y extraordinarias del parque de viviendas públicas valencianas.

d) Programas de normalización, incluidas las operaciones de realojo o expropiación y desahucio administrativo, como medidas de administración del patrimonio público valenciano de viviendas.

e) Actuaciones de emergencia.

3. En todo caso, para proceder a la resolución concediendo subvenciones, deberá acreditarse en el momento de su solicitud estar al corriente de las obligaciones tributarias y ante la Seguridad Social.

CAPÍTULO II

Los planes de vivienda y suelo

Artículo 6. Planes propios

Los Planes propios de Vivienda y Suelo de la Generalitat serán aprobados por Decreto del Consell, a propuesta de la conselleria competente en materia de vivienda, y contendrán necesariamente:

a) El període temporal de vigència i el seu corresponent estudi de necessitat i demanda d'habitatge a la Comunitat Valenciana per a aquest període.

b) Les actuacions protegides.

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

d) La instrumentació financera.

e) Els objectius per a cadascuna de les actuacions.

f) La cobertura pressupostària.

g) Podran incorporar actuacions de promoció pública, allotjaments d'interès social, com també mesures de suport destinades a col·lectius específics, i desenvolupament de xarxes d'intermediació social en matèria d'habitatge.

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

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

Article 7. Plans complementaris

Els plans complementaris estaran integrats per la normativa autonòmica de desenvolupament i de tramitació administrativa dels plans estatals d'habitatge i sòl, i podran incorporar actuacions i mesures de foment pròpies de la Generalitat. La seua regulació es durà a terme mitjançant un decret del Consell.

Article 8. Mesures singulars

La Generalitat podrà establir mesures singulars per a facilitar l'accés a l'habitatge, independents o complementàries dels plans estatals o autonòmics d'habitatge i sòl. Consistiran en mesures de foment, fórmules peculiars de finançament, actuacions de prestació directa, o qualsevol altra mesura administrativa, establida amb l'objecte d'aportar solucions a problemes específics en matèria d'habitatge i sòl, regular situacions singulars, o afrontar situacions d'emergència.

CAPÍTOL III

El finançament específic dels plans d'habitatge o mesures singulars

Article 9. Concepte

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

En aquest reglament, la referència a finançament específic dels plans d'habitatge i sòl, s'estén, també, al finançament específic que puguen establir, així mateix, mesures singulars de finançament o de protecció en matèria d'habitatge.

Article 10. Modalitats

El finançament específic dels plans d'habitatge i sòl podrà adoptar les modalitats següents:

1. Préstecs específics concedits per entitats de crèdit públiques i privades, quan s'hagen formalitzat els corresponents convenis amb les administracions competents en matèria d'habitatge.

2. Ajudes econòmiques directes, que podran ser:

a) Subsidiació dels préstecs específics, tant del tipus d'interés com de la quota d'amortització.

b) Subvencions personalitzades, que hauran de tenir en compte les característiques subjectives dels seus destinataris.

c) Subvencions objectives, que tinguen com a finalitat aconseguir un fi determinat d'actuació en matèria d'habitatge i sòl.

d) Qualsevol altre tipus d'ajuda econòmica establida per a facilitar l'accés a l'habitatge, ja siga per al pagament de l'entrada, per a satisfer despeses necessàries per a l'accés, o que contribuïsqen a reforçar econòmicament els adquirents o usuaris per al gaudi d'habitatge, o a

a) El periodo temporal de vigencia y su correspondiente estudio de necesidad y demanda de vivienda en la Comunitat Valenciana para dicho periodo.

b) Las actuaciones protegidas.

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

d) La instrumentación financiera.

e) Los objetivos para cada una de las actuaciones.

f) La cobertura presupuestaria.

g) Podrán incorporar actuaciones de promoción pública, alojamientos de interés social, así como medidas de apoyo destinadas a colectivos específicos, y desarrollo de redes de intermediación social en materia de vivienda.

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

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

Artículo 7. Planes complementarios

Los Planes complementarios estarán integrados por la normativa autonómica de desarrollo y de tramitación administrativa de los Planes Estatales de Vivienda y Suelo, y podrán incorporar actuaciones y medidas de fomento propias de la Generalitat. Su regulación se llevara a cabo mediante Decreto del Consell.

Artículo 8. Medidas singulares

La Generalitat podrá establecer medidas singulares para facilitar el acceso a la vivienda, independientes o complementarias de los Planes Estatales o Autonómicos de Vivienda y Suelo. Consistirán en medidas de fomento, fórmulas peculiares de financiación, actuaciones de prestación directa, o cualesquiera otras medidas administrativas, establecidas con el objeto de aportar soluciones a problemas específicos en materia de vivienda y suelo, regular situaciones singulares, o afrontar situaciones de emergencia.

CAPÍTULO III

La financiación específica de los planes de vivienda o medidas singulares

Artículo 9. Concepto

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

En este Reglamento, la referencia a financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo, se extiende, también, a la financiación específica que puedan establecer asimismo medidas singulares de financiación o de protección en materia de vivienda.

Artículo 10. Modalidades

La financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo podrá adoptar las siguientes modalidades:

1. Préstamos específicos concedidos por entidades de crédito públicas y privadas, cuando se hayan formalizado los correspondientes Convenios con las Administraciones competentes en materia de vivienda.

2. Ayudas económicas directas, que podrán ser:

a) Subsidiación de los préstamos específicos, tanto del tipo de interés como de la cuota de amortización.

b) Subvenciones personalizadas, que habrán de tener en cuenta las características subjetivas de sus destinatarios.

c) Subvenciones objetivas, que tengan por finalidad alcanzar un fin determinado de actuación en materia de vivienda y suelo.

d) Cualquier otro tipo de ayuda económica establecida para facilitar el acceso a la vivienda, bien sea para el pago de la entrada, para satisfacer gastos necesarios para el acceso, o que contribuyan a reforzar económicamente a los adquirentes o usuarios para el disfrute de

possibilitar una oferta adequada, o per a cobrir les despeses necessàries de les assegurances de caució o multirisc en els habitatges destinats a arrendament.

Article 11. Condicions generals d'accés al finançament específic dels plans d'habitatge i sòl

Per a accedir al finançament específic caldrà complir, sense perjudici de les establides pels plans estatals o autonòmics d'habitatge i sòl, les condicions generals següents:

a) Que les actuacions per a les quals se sol·licita finançament específic hagen sigut qualificades o reconegudes com a protegides per la Generalitat, d'acord amb les disposicions d'aquest reglament.

b) Que els habitatges objecte de les corresponents actuacions es destinen a residència habitual i permanent dels seus destinataris, i siguen ocupades dins dels terminis establits en la normativa vigent i, en tot cas, i amb caràcter supletori, en els tres mesos següents al seu lliurament, excepte pròrroga justificada per raons de tipus laboral o familiar, que haurà de ser autoritzada pels serveis territorials competents en matèria d'habitatge.

c) Que els adquirents, adjudicataris o promotors individuals, per a ús propi, no siguen titulars del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre un altre habitatge subjecte a règim de protecció pública; ni ho siguen sobre un habitatge lliure quan el valor d'aquest habitatge lliure excedisca del 40 per 100 del preu màxim total de venda de l'habitatge objecte de l'actuació protegida, o del 60 per 100, en el cas de famílies nombroses o altres circumstàncies establides pel plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament.

Les valoracions s'efectuaran d'acord amb el que estableix la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

d) Que els adquirents, adjudicataris i promotors individuals, per a ús propi, dels habitatges, tinguen ingressos familiars, que no excedisquen dels límits establits pels plans o mesures de finançament. Preferentment, els límits d'ingressos familiars s'establiran d'acord amb un determinat nombre de vegades (o multiplicador) el salari mínim interprofessional o en relació amb l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

e) Que els adquirents, adjudicataris i promotors individuals, per a ús propi, complisquen els límits mínims d'ingressos familiars o altres condicions sobre la naturalesa o origen dels mateixos que en els plans estatals o autonòmics d'habitatge i sòl s'establisquen, o dels que, amb caràcter supletori, s'estableixen en aquest reglament.

f) Que els adquirents, adjudicataris i promotors individuals, per a ús propi, no hagen obtingut prèviament qualsevol finançament específic, a l'empara de plans estatals o autonòmics d'habitatge i sòl, durant els 10 anys anteriors a la sol·licitud actual d'aquesta.

No obstant això, podran accedir a préstec específic dels plans d'habitatge i sòl quan el finançament previ obtingut es referisca a operacions de rehabilitació.

No estan subjectes al compliment d'aquesta condició els supòsits de família nombrosa que accedisca a un nou habitatge de major superfície del que posseïa, ni quan es tracte d'adquirir o rehabilitar l'habitatge per a destinar-lo a residència habitual i permanent en una altra localitat, com a conseqüència del canvi de residència del titular. En aquests casos, serà necessària la prèvia cancel·lació del préstec específic anteriorment obtingut, i serà obligatòria també la devolució de les ajudes econòmiques directes rebudes, actualitzades amb els interessos legals.

g) Que els habitatges no excedisquen dels preus màxims de venda, adjudicació o renda establits.

h) Que els habitatges objecte de les actuacions no excedisquen de les superfícies màximes establides pels plans estatals o autonòmics d'habitatge i sòl. Si no n'hi ha, en l'àmbit dels plans complementaris dels estatals, els habitatges no podran excedir de 90 metres quadrats útils amb caràcter general, i 120 metres quadrats útils quan es tracte de famílies nombroses.

vivienda, o a possibilitar una oferta adecuada, o para cubrir los gastos necesarios de los seguros de caución o multiriesgo en las viviendas destinadas a arrendamiento.

Artículo 11. Condiciones generales de acceso a la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo

Para acceder a la financiación específica será preciso cumplir, sin perjuicio de las establecidas por los Planes Estatales o Autonómicos de Vivienda y Suelo, las siguientes condiciones generales:

a) Que las actuaciones para las que se solicita financiación específica hayan sido calificadas o reconocidas como protegidas por la Generalitat, conforme a las disposiciones de este Reglamento.

b) Que las viviendas objeto de las correspondientes actuaciones se destinen a residencia habitual y permanente de sus destinatarios, y sean ocupadas dentro de los plazos establecidos en la normativa vigente y, en todo caso, y con carácter supletorio, en los tres meses siguientes a su entrega, salvo prórroga justificada por razones de tipo laboral o familiar, que deberá ser autorizada por los servicios territoriales competentes en materia de vivienda.

c) Que los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales, para uso propio, no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública; ni lo sean sobre una vivienda libre cuando el valor de dicha vivienda libre exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o del 60 por 100, en el caso de familias numerosas u otras circunstancias establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación.

Las valoraciones se efectuarán de acuerdo con lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

d) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, de las viviendas, tengan ingresos familiares, que no excedan de los límites establecidos por los Planes o medidas de financiación. Preferentemente, los límites de ingresos familiares se establecerán de acuerdo con un determinado número de veces (o multiplicador) el salario mínimo interprofesional o en relación con el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

e) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, cumplan los límites mínimos de ingresos familiares u otras condiciones sobre la naturaleza u origen de los mismos que en los Planes Estatales o Autonómicos de Vivienda y Suelo se establezcan, o de los que, con carácter supletorio, se establecen en este Reglamento.

f) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, no hayan obtenido previamente cualquier financiación específica, al amparo de Planes Estatales o Autonómicos de Vivienda y Suelo, durante los 10 años anteriores a la solicitud actual de la misma.

No obstante, podrán acceder a préstamo específico de los Planes de Vivienda y Suelo cuando la financiación previa obtenida se refiera a operaciones de rehabilitación.

No están sujetos al cumplimiento de esta condición los supuestos de familia numerosa que acceda a una nueva vivienda de mayor superficie de la que poseía, ni cuando se trate de adquirir o rehabilitar la vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular. En estos casos, será necesaria la previa cancelación del préstamo específico anteriormente obtenido, y será obligatoria también la devolución de las ayudas económicas directas recibidas, actualizadas con los intereses legales.

g) Que las viviendas no excedan de los precios máximos de venta, adjudicación o renta establecidos.

h) Que las viviendas objeto de las actuaciones no excedan de las superficies máximas establecidas por los Planes Estatales o Autonómicos de Vivienda y Suelo. En su defecto, en el ámbito de los Planes complementarios de los estatals, las viviendas no excederán de 90 metros cuadrados útiles con carácter general, y 120 metros cuadrados útiles cuando se trate de familias numerosas.

En l'àmbit dels plans autonòmics, els habitatges no podran excedir de 120 metres quadrats construïts amb elements comuns amb caràcter general, i de 145 metres quadrats construïts amb elements comuns quan es tracte de famílies nombroses.

En tot cas, els plans i la normativa d'aplicació podran modificar o complementar les condicions generals d'accés al finançament específica de plans d'habitatge i sòl corresponent.

Article 12. Condicions pressupostàries i bestreta del pagament de les ajudes econòmiques

1. La concessió del finançament específic de plans d'habitatge i sòl, o mesures singulars, a què es refereix l'article anterior, quedarà limitada per l'esgotament dels recursos financers destinats a aquesta.

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

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

2. Els beneficiaris de les ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat podran sol·licitar la bestreta d'aquestes a les entitats de crèdit amb què la Generalitat haja subscrit conveni establint aquest supòsit, conforme al procediment següent:

a) Cada sol·licitud anirà acompanyada de la resolució administrativa prèvia concedint les ajudes a què es refereix l'apartat anterior.

b) Una vegada acreditada per l'interessat l'esmentada resolució administrativa, les entitats de crèdit podran tramitar i concedir la bestreta de les ajudes financeres.

c) La Generalitat podrà, en tot moment, supervisar o inspeccionar les gestions realitzades per les entitats de crèdit, per mitjà dels corresponents serveis econòmics de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

Article 13. Condicions de primer accés al finançament específic de plans d'habitatge i sòl

1. Es considerarà primer accés quan, reunits els requisits generals exigits anteriorment, els ingressos familiars no excedisquen dels límits establits per la normativa d'aplicació, i no es tinga o no s'haja tingut habitatge en propietat, o que tenint-lo, els seus titulars no disposen del dret d'ús o gaudi de l'aquest o el valor de l'habitatge, determinat d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, no excedisca del 25 per 100 del preu màxim total de venda de l'habitatge objecte de l'actuació protegida.

Així mateix, es considerarà primer accés quan es tracte de famílies nombroses, amb ingressos familiars no superiors als indicats en el paràgraf anterior, que adquirisquen un habitatge de major superfície útil que el que tenen o hagen tingut prèviament en propietat, sempre que el valor d'aquest últim, lliure o protegit, determinat com s'indica en el paràgraf citat, no excedisca del 40 per 100 del preu màxim total de venda de l'habitatge objecte de l'actuació protegida. En el cas que l'habitatge posseït en propietat estiga subjecte a algun règim de protecció pública, serà necessària l'alienació d'aquest, sense devolució de les ajudes percebudes prèviament a l'adquisició del nou habitatge.

2. No podran obtenir els beneficis de primer accés aquells titulars d'un habitatge quan la falta de disposició del dret d'ús o gaudi es dega a la seua cessió en arrendament o precari a tercers, llevat que es justifique que es tracta d'un arrendament acollit a la Llei 40/1964, d'11 de juny, d'Arrendaments Urbans, subjecte a pròrroga forçosa.

3. S'assimilen al primer accés les persones separades judicialment, divorciades o amb nul·litat matrimonial, encara que anteriorment hagen sigut titulars d'un altre habitatge, quan la titularitat, o l'ús i

En el ámbito de los Planes Autonómicos, las viviendas no excederán de 120 metros cuadrados construidos con elementos comunes con carácter general, y de 145 metros cuadrados construidos con elementos comunes cuando se trate de familias numerosas.

En todo caso, los Planes y la normativa de aplicación podrán modificar o complementar las condiciones generales de acceso a la financiación específica de Planes de Vivienda y Suelo correspondiente.

Artículo 12. Condiciones presupuestarias y anticipo del pago de las ayudas económicas

1. La concesión de la financiación específica de Planes de Vivienda y Suelo, o medidas singulares, a que se refiere el artículo anterior, quedará limitada por el agotamiento de los recursos financieros destinados a la misma.

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

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

2. Los beneficiarios de las ayudas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat podrán solicitar el anticipo de las mismas a las entidades de crédito con las que la Generalitat haya suscrito Convenio estableciendo dicho supuesto, conforme al siguiente procedimiento:

a) Cada solicitud irá acompañada de la previa resolución administrativa concediendo las ayudas a que se refiere el apartado anterior.

b) Una vez acreditada por el interesado la citada resolución administrativa, las entidades de crédito podrán tramitar y conceder el anticipo de las ayudas financieras.

c) La Generalitat podrá en todo momento supervisar o inspeccionar las gestiones realizadas por las entidades de crédito, por medio de los correspondientes servicios económicos de la conselleria competente en materia de vivienda.

Artículo 13. Condiciones de primer acceso a la financiación específica de Planes de Vivienda y Suelo

1. Se considerará primer acceso cuando, reunidos los requisitos generales exigidos anteriormente, los ingresos familiares no excedan de los límites establecidos por la normativa de aplicación, y no se tenga o no se hubiera tenido vivienda en propiedad, o que teniéndola, sus titulares no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma o el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no exceda del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

Asimismo, se considerará primer acceso cuando se trate de familias numerosas, con ingresos familiares no superiores a los indicados en el párrafo anterior, que vayan a adquirir una vivienda de mayor superficie útil que la que tienen o hayan tenido previamente en propiedad, siempre que el valor de esta última, libre o protegida, determinado como se indica en el párrafo citado, no exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. En caso de que la vivienda poseída en propiedad estuviera sujeta a algún régimen de protección pública, será precisa la enajenación de la misma, sin devolución de las ayudas percibidas previamente a la adquisición de la nueva vivienda.

2. No podrán obtener los beneficios de primer acceso aquellos titulares de una vivienda cuando la falta de disposición del derecho de uso o disfrute se deba a su cesión en arrendamiento o precario a terceros, salvo que se justifique que se trata de un arrendamiento acogido a la Ley 40/1964, de 11 de junio, de Arrendamientos Urbanos, sujeto a pròrroga forzosa.

3. Se asimilan al primer acceso las personas separadas judicialmente, divorciadas o con nulidad matrimonial, aunque anteriormente hubieran sido titulares de otra vivienda, cuando la titularidad, o el uso

gaudi d'aquest haja sigut adjudicat als seus fills menors o a l'altre cònjuge per resolució judicial o document fefaent, sense perjudici de les limitacions corresponents a adquirents que hagen obtingut ajudes per a l'adquisició d'habitatge protegit establides pels plans o normativa de finançament aplicable.

Si és el cas, es prendrà en consideració el que disposa la legislació valenciana reguladora de les unions de fet.

4. Els plans o mesures de finançament podran establir les condicions adequades de primer accés, modificant, suprimint o complementant les establides per aquest reglament.

Article 14. Condicions d'accés al finançament específic per a famílies nombroses

1. Els habitatges objecte de l'actuació protegida no podran excedir de les superfícies màximes establides per la normativa d'aplicació.

Amb caràcter supletori, les superfícies màximes seran les següents:

a) Habitatges de protecció pública de nova construcció, qualificats a l'empara de plans estatals o complementaris:

1r. 90 metres quadrats útils, amb caràcter general.

2n. 120 metres quadrats útils, quan es tracte de famílies nombroses. A aquest respecte, els promotors podran incloure, en cada promoció, a l'efecte de la seua adquisició per famílies nombroses, el percentatge d'habitatges que es determine en la normativa reguladora de cada pla, amb una superfície útil que no excedisca de 120 metres quadrats.

b) Habitatges declarats de protecció pública d'acord amb plans de la Generalitat:

1r. 120 metres quadrats construïts, amb caràcter general.

2n. 145 metres quadrats construïts, quan es tracte de famílies nombroses. A aquest respecte, els promotors podran incloure, en cada promoció, a l'efecte de la seua adquisició per famílies nombroses, el percentatge d'habitatges que es determine en la normativa reguladora de cada pla, amb una superfície construïda que no excedisca de 145 metres quadrats.

c) Es considerarà primer accés quan es tracte de famílies nombroses en els supòsits indicats en l'apartat 1 de l'article anterior.

2. La promoció d'habitatges de protecció pública de 120 metres quadrats útils per a famílies nombroses requerirà el compliment dels requisits de publicitat i informació establits a continuació, els quals s'exigiran per a l'atorgament de la qualificació definitiva:

a) Es farà constar aquesta circumstància en la publicitat de venda dels habitatges.

b) Es comunicarà l'existència d'aquest tipus d'habitatges a la conselleria de Benestar Social, per a la seua publicació durant, almenys, tres mesos, en el tauler d'anuncis de la direcció territorial corresponent.

c) L'existència d'habitatges per a família nombrosa en les promocions subjectes a algun règim de protecció pública es publicarà en la pàgina web de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

3. A les famílies nombroses que accedisquen a habitatges existents o usats se'ls aplicaran les disposicions següents:

a) Superfície útil.

Quan es tracte d'una família de cinc membres, la superfície màxima que es pot adquirir serà de 120 metres quadrats útils. No obstant això, si excedeix aquest nombre, la superfície útil podrà incrementar-se en 20 metres quadrats per cada membre de més.

b) Superfície computable a l'efecte del finançament específic dels plans d'habitatge en els habitatges usats, independentment de la superfície real de l'habitatge adquirit, que es regularà d'acord amb el que disposa l'apartat anterior, a l'efecte de finançament qualificat, només seran computables 120 metres quadrats útils.

c) Quan es tracte d'habitatges usats adquirits a l'empara de plans autonòmics: 145 metres quadrats construïts.

Article 15. Unitat familiar

A l'efecte d'aquest reglament, i amb caràcter supletori al que puga establir la normativa d'aplicació, la unitat familiar es defineix pel que estableixen al respecte les normes reguladores de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

y disfrute de la misma, haya sido adjudicada a sus hijos menores o al otro cónyuge por resolución judicial o documento fehaciente, sin perjuicio de las limitaciones correspondientes a adquirentes que hubieran obtenido ayudas para la adquisición de vivienda protegida establecidas por los Planes o normativa de financiación aplicable.

En su caso, se tomará en consideración lo dispuesto en la legislación valenciana reguladora de las uniones de hecho.

4. Los Planes o medidas de financiación podrán establecer las condiciones adecuadas de primer acceso, modificando, suprimiendo o complementando las establecidas por este Reglamento.

Artículo 14. Condiciones de acceso a la financiación específica para familias numerosas

1. Las viviendas objeto de la actuación protegida no excederán de las superficies máximas establecidas por la normativa de aplicación.

Con carácter supletorio, las superficies máximas serán las siguientes:

a) Viviendas de protección pública de nueva construcción, calificadas al amparo de Planes estatales o complementarios:

1º. 90 metros cuadrados útiles, con carácter general.

2º. 120 metros cuadrados útiles, cuando se trate de familias numerosas. A este respecto, los promotores podrán incluir, en cada promoción, a efectos de su adquisición por familias numerosas, el porcentaje de viviendas que se determine en la normativa reguladora de cada plan, con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados.

b) Viviendas declaradas de protección pública con arreglo a Planes de la Generalitat:

1º. 120 metros cuadrados construidos, con carácter general.

2º. 145 metros cuadrados construidos, cuando se trate de familias numerosas. A este respecto, los promotores podrán incluir, en cada promoción, a efectos de su adquisición por familias numerosas, el porcentaje de viviendas que se determine en la normativa reguladora de cada Plan, con una superficie construida que no exceda de 145 metros cuadrados.

c) Se considerará primer acceso cuando se trate de familias numerosas en los supuestos indicados en el apartado 1 del artículo anterior.

2. La promoción de viviendas de protección pública de 120 metros cuadrados útiles para familias numerosas, requerirá el cumplimiento de los requisitos de publicidad e información establecidos a continuación, y que se exigirán para el otorgamiento de la calificación definitiva:

a) Se hará constar esta circunstancia en la publicidad de venta de las viviendas.

b) Se comunicará la existencia de este tipo de viviendas a la conselleria de Bienestar Social, para su publicación durante, al menos, tres meses, en el tablón de anuncios de la Dirección Territorial correspondiente.

c) La existencia de viviendas para familia numerosa en las promociones sujetas a algún régimen de protección pública se publicará en la página web de la conselleria competente en materia de vivienda.

3. A las familias numerosas que accedan a viviendas existentes o usadas les serán de aplicación las siguientes disposiciones:

a) Superficie útil.

Quando se trate de una familia de cinco miembros, la superficie máxima a adquirir será de 120 metros cuadrados útiles. No obstante, si excediera de dicho número, la superficie útil podrá incrementarse en 20 metros cuadrados por cada miembro de más.

b) Superficie computable a efectos de la financiación específica de los Planes de Vivienda en las viviendas usadas, independentemente de la superficie real de la vivienda adquirida, que se regulará de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, a efectos de financiación cualificada, sólo serán computables 120 metros cuadrados útiles.

c) Cuando se trate de viviendas usadas adquiridas al amparo de Planes Autonómicos: 145 metros cuadrados construidos.

Artículo 15. Unidad familiar

A efectos de este Reglamento, y con carácter supletorio a lo que pueda establecer la normativa de aplicación, la unidad familiar se define por lo establecido al respecto en las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Si és el cas, es prendrà en consideració el que disposa la legislació valenciana reguladora de les unions de fet.

Així mateix, quan concórreguen els supòsits de fet corresponents, es tindrà en compte el que disposa la legislació de mesures de protecció integral contra la violència de gènere.

Article 16. Ingressos familiars

S'entén per ingressos familiars els corresponents a la unitat familiar, tal com resulta definida per les normes reguladores de l'impost sobre la renda de les persones físiques i en l'article anterior d'aquest reglament, sense perjudici del que puga establir els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament.

1. Els ingressos determinants del dret al finançament específic dels plans d'habitatge i sòl vindran referits als ingressos familiars, resultants de la base imposable de la legislació reguladora de l'impost sobre la Renda de les Persones Físiques, corresponents a la declaració o declaracions presentades per cada un dels membres de la unitat familiar, relatives al període impositiu, amb termini de presentació vençut, immediatament anterior a la sol·licitud de finançament qualificat. A aquest efecte, caldrà ajustar-se a l'import declarat o, si és el cas, comprovat per l'administració tributària. Si l'interessat no ha presentat declaració, per no estar-hi obligat, l'acreditació dels seus ingressos familiars s'efectuarà mitjançant declaració responsable, sense perjudici de la possible comprovació administrativa, i l'exigència de les acreditacions corresponents.

2. Autorització a l'administració

La sol·licitud de finançament específic de plans d'habitatge i sòl implicarà l'autorització perquè l'administració pública competent puga sol·licitar la informació de caràcter tributari, econòmic o patrimonial que fóra legalment pertinent, en el marc de la col·laboració que s'establisca amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària, els centres de gestió cadastral i cooperació tributària, el col·legi de notaris i registradors o amb altres administracions públiques. En la mesura que, mitjançant aquest marc de col·laboració, l'òrgan competent de l'administració autonòmica puga disposar d'aquestes informacions, no s'exigirà als interessats l'aportació individual de certificats expedits pels organismes al·ludits, ni la presentació, en original, còpia o certificat, de les seues declaracions tributàries.

3. La determinació dels ingressos familiars per a accedir al finançament específic de plans d'habitatge i sòl s'efectuarà en funció de la quantia corregida o ponderada, en nombre de vegades el salari mínim interprofessional o l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, conforme establisca cada pla d'habitatge i sòl o mesura singular de finançament, de la base imposable regulada la legislació 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 qualificada, presentada per cadascun dels membres de la unitat familiar.

A aquest efecte s'aplicaran els coeficients de ponderació o correctors establits per la normativa d'aplicació.

Article 17. Ingressos mínims desproporcionats en relació amb el preu de l'habitatge

En totes les actuacions protegides, tant per normativa estatal com autonòmica, s'aplicarà el límit d'ingressos mínims desproporcionats en relació amb el preu de l'habitatge, d'acord amb els requisits i el procediment que es detallen:

Quan, segons la documentació aportada pels sol·licitants, s'observen uns ingressos desproporcionats per la seua baixa i fins i tot nul·la quantia, en relació amb el preu d'adquisició de l'habitatge, es podrà dur a terme, d'acord amb el que disposa l'article 80.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, l'obertura d'un període probatori perquè l'interessat justifique la procedència i import dels ingressos per a l'adquisició o rehabilitació de l'habitatge.

En la normativa reguladora de cada pla d'habitatge i sòl s'establirà el percentatge del preu total de l'habitatge i del garatge o annexos vin-

En su caso, se tomará en consideración lo dispuesto en la legislación valenciana reguladora de las uniones de hecho.

Asimismo, cuando concurren los supuestos de hecho correspondientes, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la legislación de medidas de protección integral contra la violencia de género.

Artículo 16. Ingresos familiares

Se entiende por ingresos familiares los correspondientes a la unidad familiar, tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y en el artículo anterior de este Reglamento, sin perjuicio de lo que pueda establecer los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación.

1. Los ingresos determinantes del derecho a la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo vendrán referidos a los ingresos familiares, resultantes de la base imponible de la legislación reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondientes a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar, relativas al periodo impositivo, con plazo de presentación vencido, inmediatamente anterior 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 hubiese presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa, y la exigencia de las acreditaciones correspondientes.

2. Autorización a la administración

La solicitud de financiación específica de Planes de Vivienda y Suelo implicará la autorización para que la administración Pública competente pueda solicitar la información de carácter tributario, económico o patrimonial que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, los Centros de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, el Colegio de Notarios y Registradores o con otras Administraciones Públicas. En la medida en que, a través de dicho marco de colaboración, el órgano competente de la administración autonómica pueda disponer de dichas informaciones, no se exigirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por los organismos aludidos, ni la presentación, en original, copia o certificación, de sus declaraciones tributarias.

3. La determinación de los ingresos familiares para acceder a la financiación específica de Planes de Vivienda y Suelo se efectuará en función de la cuantía corregida o ponderada, en número de veces el salario mínimo interprofesional o el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, conforme establezca cada Plan de Vivienda y Suelo o medida singular de financiación, de la base imponible regulada la legislación 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, se aplicaran los coeficientes de ponderación o correctores establecidos por la normativa de aplicación.

Artículo 17. Ingresos mínimos desproporcionados en relación con el precio de la vivienda

En todas las actuaciones protegidas, tanto por normativa estatal como autonómica, será de aplicación el límite de ingresos mínimos desproporcionados en relación con el precio de la vivienda, conforme a los requisitos y procedimiento que se detallan:

Cuando, a tenor de la documentación aportada por los solicitantes, se observen unos ingresos desproporcionados por su baja e incluso nula cuantía, en relación con el precio de adquisición de la vivienda, se podrá llevar a cabo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 80.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la apertura de un periodo probatorio para que el interesado justifique la procedencia e importe de los ingresos para la adquisición o rehabilitación de la vivienda.

En la normativa reguladora de cada Plan de Vivienda y Suelo se establecerá el porcentaje del precio total de la vivienda y del garaje o anejos

culats que ha de suposar el nivell d'ingressos familiars ponderats per a determinar quan hi ha desproporció d'aquests ingressos.

Quan es donen les esmentades situacions d'ingressos desproporcionats, la justificació dels ingressos podrà efectuar-se mitjançant l'acreditació dels corresponents al període impositiu següent.

En el cas que no resulten acreditats els ingressos o hi haja fundats dubtes sobre la veracitat de les dades aportades, el servei territorial competent en matèria d'habitatge resoldrà concedint l'accés al préstec específic i denegant les ajudes sol·licitades, subsidis i subvencions.

En els supòsits d'adquirents que tinguen reconeguda la condició de persona amb discapacitat, podrà exceptuar-se el requisit d'ingressos mínims desproporcionats en relació amb el preu de l'habitatge, sempre que s'acredite que els ingressos són els de la pensió d'invalidesa o per altres conceptes específics.

Article 18. Joves

A l'efecte de les ajudes previstes en aquest reglament, es consideren joves les persones que, en el moment de la sol·licitud del finançament específic, tinguen una edat compresa entre 18 i 35 anys, ambdós inclusivament, sense perjudici del que puga establir la normativa d'aplicació.

Així mateix, per a obtenir aquestes ajudes serà necessari que la resta de membres de la unitat familiar tampoc no hagen complert els 36 anys.

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.

Article 19. Adquisicions pro indivís d'habitatge

1. Per a la concessió de les ajudes econòmiques s'exigirà el compliment dels requisits previstos en aquest reglament per tots els que figuren com a adquirents o adjudicataris en l'escriptura pública de compravenda, i es computarà la renda de tots ells, amb independència de qui aparega com a adquirent o adjudicatari en el document privat i en la sol·licitud d'ajudes econòmiques.

2. En el supòsit de règim econòmic matrimonial de separació de béns, i quan l'adquisició de l'habitatge ho siga a títol privatiu d'un dels cònjuges, es tindran en compte els ingressos d'ambdós i la resta de requisits exigibles per la normativa, ja que són constituents d'una "mateixa unitat familiar".

El mateix criteri serà aplicable en el supòsit de parelles de fet.

Article 20. Permuta de solar a canvi d'obra

En els supòsits de cessió de solar a canvi d'obra, es considerarà primera transmissió, a l'efecte de l'obtenció de les ajudes econòmiques directes, la venda dels habitatges de protecció pública així adquirits, efectuada pel cedent del solar en favor de tercers, sempre que complisquen els terminis i les condicions que estableix la normativa reguladora d'aquest tipus d'habitatges.

En relació amb l'acreditació del préstec específic per a plans d'habitatge i sòl, els adquirents, en aquests casos, s'assimilaran als que accedeixen a l'habitatge mitjançant préstec directe.

La cessió de solar a canvi d'obra com a mode d'adquisició dels terrenys per a la promoció d'habitatges subjectes a protecció pública es regula en l'article 59 d'aquest reglament.

Article 21. Preus màxims de venda i renda

1. Els preus màxims de venda i renda seran els establits pels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament, i s'aplicaran amb caràcter complementari o supletori les condicions i els requisits que en els apartats següents d'aquest article es detallen.

2. A fi d'adequar els preus màxims de venda i renda dels habitatges protegits, s'establiran, mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitatge, zones, a les quals s'adscriuran els municipis de la Comunitat Valenciana, tenint en compte, en especial, la situació del mercat immobiliari residencial, la grandària de la població i la situació d'aquesta en el context territorial urbà.

vinculados que debe suponer el nivel de ingresos familiares ponderados para determinar cuando existe desproporción de dichos ingresos.

Cuando se den las citadas situaciones de ingresos desproporcionados, la justificación de los ingresos podrá efectuarse mediante la acreditación de los correspondientes al periodo impositivo siguiente.

En el supuesto de que no resultasen acreditados los ingresos o existieran fundadas dudas acerca de la veracidad de los datos aportados, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda resolverá concediendo el acceso al préstamo específico y denegando las ayudas solicitadas, subsidios y subvenciones.

En los supuestos de adquirentes que tengan reconocida la condición de persona con discapacidad, podrá exceptuarse el requisito de ingresos mínimos desproporcionados en relación con el precio de la vivienda, siempre que se acredite que los ingresos son los de la pensión de invalidez o por otros conceptos específicos.

Artículo 18. Jóvenes

A los efectos de las ayudas contempladas en este Reglamento, se consideran jóvenes las personas que, en el momento de la solicitud de la financiación específica, tengan una edad comprendida entre 18 y 35 años, ambos inclusive, sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa de aplicación.

Asimismo, para obtener dichas ayudas, será necesario que los restantes miembros de la unidad familiar tampoco hayan cumplido los 36 años.

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

Artículo 19. Adquisiciones pro indiviso de vivienda

1. Para la concesión de las ayudas económicas se exigirá el cumplimiento de los requisitos previstos en este Reglamento por todos los que figuren como adquirentes o adjudicatarios en la escritura pública de compraventa, computándose la renta de todos ellos, con independencia de quién aparezca como adquirente o adjudicatario en el documento privado y en la solicitud de ayudas económicas.

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

El mismo criterio será aplicable en el supuesto de parejas de hecho.

Artículo 20. Permuta de solar a cambio de obra

En los supuestos de cesión de solar a cambio de obra, se considerará primera transmisión, a los efectos de la obtención de las ayudas económicas directas, la venta de las viviendas de protección pública así adquiridas, efectuada por el cedente del solar en favor de terceros, siempre que cumplan los plazos y condiciones que establece la normativa reguladora de este tipo de viviendas.

En relación con la acreditación del préstamo específico para Planes de Vivienda y Suelo, los adquirentes, en estos casos, se asimilarán a los que acceden a la vivienda mediante préstamo directo.

La cesión de solar a cambio de obra como modo de adquisición de los terrenos para la promoción de viviendas sujetas a protección pública se regula en el artículo 59 de este Reglamento.

Artículo 21. Precios máximos de venta y renta

1. Los precios máximos de venta y renta serán los establecidos por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, aplicándose con carácter complementario o supletorio las condiciones y los requisitos que en los apartados siguientes de este artículo se detallan.

2. A fin de adecuar los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas, se establecerán, mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda, zonas, a las cuales se adscribirán los municipios de la Comunitat Valenciana, teniendo en cuenta, en especial, la situación del mercado inmobiliario residencial, el tamaño de la población y la situación de la misma en el contexto territorial urbano.

3. Mòdul de venda d'habitatges de protecció pública de nova construcció i adquisició d'habitatges existents o usats. Es considera mòdul de venda per metre quadrat de superfície útil, el resultat de multiplicar el preu bàsic establert per la normativa d'aplicació, i amb les actualitzacions d'aquest que si és el cas corresponguen, 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 duga a terme la compravenda en els supòsits d'adquisició d'habitatge usat, pel valor del coeficient de zona que corresponga.

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 el cas de garatge i trasters, d'acord amb les condicions i limitacions establides per la normativa d'aplicació.

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

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

Els preus màxims aplicables podran incrementar-se en els percentatges establits quan l'actuació protegida es trobe situada en l'àmbit territorial singularment determinats per l'administració competent, en els termes i condicions regulats pels plans d'habitatge i sòl o mesures de finançament aplicable.

Quan es tracte d'habitatges declarats o adquirits d'acord amb plans autonòmics o normativa específica, els preus màxims de venda s'obtidran considerant la superfície construïda de l'habitatge, i del garatge i traster vinculat si és el cas, dins dels límits superficials establits pels plans autonòmics o normativa de finançament, aplicables en el moment de la seua adquisició.

Per a aquest tipus d'habitatges declarats de protecció pública per la Generalitat, la determinació dels preus màxims de venda i renda s'efectuarà, amb caràcter supletori, multiplicant els mòduls de venda per la superfície construïda de l'habitatge, que estarà compresa entre un mínim de 40 metres quadrats construïts i un màxim de 120 metres quadrats construïts, excepte en el cas de famílies nombroses, que serà de 145 metres quadrats construïts. I, si és el cas, multiplicant el 60 per 100 de l'esmentat mòdul de venda per la superfície del garatge i traster vinculat a l'habitatge, la superfície construïda computable dels quals no excedirà de 30 metres quadrats per al garatge i 10 metres quadrats per al traster.

4. Preu màxim legal en les segones o posteriors transmissions:

a) El preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil, en segones i ulteriors transmissions, d'un habitatge de protecció pública, no podrà excedir 2 vegades el preu de venda inicial de l'habitatge, una vegada actualitzat mitjançant l'aplicació de la variació percentual de l'índex nacional general del sistema d'índexs de preus al consum registrada des de la data de la primera transmissió fins a la de la segona o ulterior transmissió de què es tracte, entenent com a preu inicial de l'habitatge el vigent en el moment de la qualificació definitiva.

b) Aquest sistema de preus màxims de venda s'aplicarà mentre dure el règim legal de protecció i s'ajustarà al que disposen els plans d'habitatge corresponents.

c) No es podrà aplicar l'actualització prevista en l'apartat a) d'aquest article fins que no hagen transcorregut cinc anys des de la data de la qualificació definitiva, o des de la data de l'escriptura de compra si es tracta d'habitatge usat.

En aquests supòsits, el preu màxim de venda serà el vigent en el moment del contracte de venda.

d) El sistema previst en els paràgrafs anteriors serà aplicable durant el període establert pels referits plans i normativa, i, supletòriament, mentre dure el règim legal de protecció.

3. Módulo de venta de viviendas de protección pública de nueva construcción y adquisición de viviendas existentes o usadas. Se considera módulo de venta por metro cuadrado de superficie útil, el resultado de multiplicar el precio básico establecido por la normativa de aplicación, y con las actualizaciones del mismo que en su caso correspondan, 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 usada, por el valor del coeficiente de zona que corresponda.

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 el caso de garaje y trasteros, de acuerdo con las condiciones y limitaciones establecidas por la normativa de aplicación.

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

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

Los precios máximos aplicables podrán incrementarse en los porcentajes establecidos cuando la actuación protegida se encuentre situada en los ámbitos territoriales singularmente determinados por la administración competente, en los términos y condiciones regulados por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicables.

Quando se trate de viviendas declaradas o adquiridas conforme a Planes Autonómicos o normativa específica, los precios máximos de venta se obtendrán considerando la superficie construida de la vivienda, y del garaje y trastero vinculado en su caso, dentro de los límites superficiales establecidos por los Planes Autonómicos o normativa de financiación, aplicables en el momento de su adquisición.

Para este tipo de viviendas declaradas de protección pública por la Generalitat, la determinación de los precios máximos de venta y renta se efectuará, con carácter supletorio, multiplicando los módulos de venta por la superficie construida de la vivienda, que estará comprendida entre un mínimo de 40 metros cuadrados contruidos y un máximo de 120 metros cuadrados contruidos, salvo en el caso de familias numerosas, que será de 145 metros cuadrados contruidos. Y, en su caso, multiplicando el 60 por 100 del citado módulo de venta por la superficie del garaje y trastero vinculado a la vivienda, cuya superficie construida computable no excederá de 30 metros cuadrados para el garaje y 10 metros cuadrados para el trastero.

4. Precio máximo legal en las segundas o posteriores transmisiones:

a) El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y ulteriores transmisiones, de una vivienda de protección pública, no podrá exceder 2 veces el precio de venta inicial de la vivienda, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice Nacional General del Sistema de índices de Precios al Consumo registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate, entendiendo como precio inicial de la vivienda el vigente en el momento de la calificación definitiva.

b) Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección y se ajustará a lo dispuesto en los Planes de Vivienda correspondientes.

c) No se podrá aplicar la actualización prevista en el apartado a) de este artículo hasta que no hayan transcurrido cinco años desde la fecha de la calificación definitiva, o desde la fecha de la escritura de compra si se trata de vivienda usada.

En estos supuestos, el precio máximo de venta será el vigente en el momento del contrato de venta.

d) El sistema contemplado en los párrafos anteriores será aplicable durante el periodo establecido por los referidos Planes y normativa, y, supletoriamente, mientras dure el régimen legal de protección.

e) La venda d'habitatges prèviament cedits en arrendament, o altres usos i formes d'explotació per raons socials, es consideren segona transmissió a l'efecte de determinació dels preus màxims de venda aplicables. Els habitatges en règim d'arrendament amb opció de compra es regiran per la seua normativa específica d'aplicació.

5. Renda màxima legal:

a) Arrendament. La renda màxima anual inicial serà la que determine la normativa d'aplicació. Amb caràcter supletori, s'estableix que no podrà superar el 7'5 per 100 del preu màxim de venda corresponent.

b) La renda inicial aplicada, o que haja pogut aplicar-se, podrà actualitzar-se anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional general de preus al consum.

c) L'arrendador podrà percebre, a més de la renda inicial o revisada que corresponga, el cost real dels serveis que gaudi l'inquilí i se satisfacen per l'arrendador, com també les altres repercussions autoritzades per la legislació aplicable.

Article 22. Préstec específic dels plans d'habitatge i sòl

1. Característiques generals

Els préstecs específics tindran les característiques i la denominació que establisquen els plans d'habitatge i sòl o mesures de finançament aplicable per a cadascuna de les actuacions protegides.

Seràn concedits per les entitats de crèdit que hagen subscrit conveni amb l'administració competent, i se subjectaran a les condicions establides per la normativa de protecció aplicable i pels referits convenis.

2. Habitatges de nova construcció de protecció pública

Serà condició necessària per a obtenir el visat del contracte i sol·licitar les ajudes econòmiques directes, acreditar la disposició del préstec específic a la promoció.

3. Préstec directe a l'adquirent.

En els habitatges de nova construcció de protecció pública amb préstec directe a l'adquirent i en l'adquisició d'habitatges existents o usats, la disposició del préstec específic s'acreditarà en el moment de sol·licitar el reconeixement de les subvencions. No obstant això, per a obtenir el visat del contracte, haurà de fer-se menció en el contracte o escriptura que l'obtenció de l'esmentat préstec és obligació exclusiva de l'adquirent.

4. Sol·licitud de concessió dels préstecs davant de les entitats de crèdit

En el marc dels convenis amb les entitats de crèdit per a les actuacions protegides d'habitatge i sòl, els promotors, adquirents o adjudicataris podran sol·licitar els préstecs que corresponguen davant d'aquestes, una vegada tinguen en el seu poder la resolució administrativa que acredite el compliment dels requisits exigits per a accedir a això.

Si el sol·licitant és un promotor d'actuacions amb destinació a venda, arrendament o per a ús propi, acompanyarà a la sol·licitud davant de l'entitat de crèdit la qualificació provisional.

Si el sol·licitant del préstec davant de l'entitat de crèdit és l'adquirent o adjudicatari, haurà d'acompanyar còpia de la resolució del servei territorial competent en matèria d'habitatge en què es reconeix el finançament específic que li corresponga, i si és el cas, còpia de la qualificació definitiva.

La denegació de la qualificació definitiva i, en els supòsits en què la normativa ho autoritze, la desqualificació dels habitatges per l'òrgan competent es comunicarà a les altres administracions i a l'entitat de crèdit corresponent, a l'efecte del reintegrament dels beneficis atorgats, incrementats en l'interès corresponent i modificació del contracte de préstec, en l'àmbit dels convenis subscrits.

La revocació o anul·lació dels visats o reconeixements tindrà l'efecte esmentat en el paràgraf anterior, d'acord amb el que disposa l'article 47.8 del Text Refós de la Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat.

e) La venta de viviendas previamente cedidas en arrendamiento, u otros usos y formas de explotación por razones sociales, se consideran segunda transmisión a los efectos de determinación de los precios máximos de venta aplicables. Las viviendas en régimen de arrendamiento con opción de compra se regirán por su normativa específica de aplicación.

5. Renta máxima legal:

a) Arrendamiento. La renta máxima anual inicial será la que determine la normativa de aplicación. Con carácter supletorio, se establece que no podrá superar el 7'5 por 100 del precio máximo de venta correspondiente.

b) La renta inicial aplicada, o que hubiera podido aplicarse, podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General de Precios al Consumo.

c) El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Artículo 22. Préstamo específico de los Planes de Vivienda y Suelo

1. Características generales

Los préstamos específicos tendrán las características y la denominación que establezcan los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicables para cada una de las actuaciones protegidas.

Serán concedidos por las entidades de crédito que hayan suscrito Convenio con la administración competente, y se sujetarán a las condiciones establecidas por la normativa de protección aplicable y por los referidos Convenios.

2. Viviendas de nueva construcción de protección pública

Será condición necesaria para obtener el visado del contrato y sol·licitar las ayudas económicas directas, acreditar la disposición del préstamo específico a la promoción.

3. Préstamo directo al adquirente

En las viviendas de nueva construcción de protección pública con préstamo directo al adquirente y en la adquisición de viviendas existentes o usadas, la disposición del préstamo específico se acreditará en el momento de solicitar el reconocimiento de las subvenciones. No obstante, para obtener el visado del contrato, deberá hacerse mención en el contrato o escritura de que la obtención del citado préstamo es obligación exclusiva del adquirente.

4. Solicitud de concesión de los préstamos ante las entidades de crédito

En el marco de los Convenios con las entidades de crédito para las actuaciones protegidas de vivienda y suelo, los promotores, adquirentes o adjudicatarios podrán solicitar los préstamos que correspondan ante las mismas, una vez tengan en su poder la resolución administrativa que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos para acceder a ello.

Si el solicitante es un promotor de actuaciones con destino a venta, arrendamiento o para uso propio, acompañará a la solicitud ante la entidad de crédito la calificación provisional.

Si el solicitante del préstamo ante la entidad de crédito es el adquirente o adjudicatario, deberá acompañar copia de la resolución del Servicio Territorial competente en materia de vivienda en la que se reconoce la financiación específica que le corresponda, y en su caso, copia de la calificación definitiva.

La denegación de la calificación definitiva y, en los supuestos en que la normativa lo autorice, la descalificación de las viviendas por el órgano competente se comunicará a las otras Administraciones y a la Entidad de crédito correspondiente, a los efectos del reintegro de los beneficios otorgados, incrementados en el interés correspondiente y modificación del contrato de préstamo, en el ámbito de los Convenios suscritos.

La revocación o anulación de los visados o reconocimientos surtirá los efectos citados en el párrafo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.8 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat.

Article 23. Subsidiació del préstec específic dels plans d'habitatge i sòl

1. Sol·licitud de pròrroga de subsidiació. La subsidiació del préstec específic podrà ser del tipus d'interès o de la quota d'amortització, i tindrà la duració temporal i les característiques que estableisca la normativa d'aplicació.

La pròrroga de la subsidiació del préstec específic la sol·licitaran els beneficiaris en model normalitzat, dins de l'últim any de cada període de subsidiació establert per la normativa aplicable, acompanyada de la documentació següent:

a) Original i fotocòpia per al seu confrontació, del document nacional d'identitat i número d'identificació fiscal de la persona o les persones sol·licitants.

b) Original i fotocòpia, per a la seua confrontació, de la declaració o declaracions de la unitat familiar de l'impost sobre la renda de les persones físiques corresponent als dos últims exercicis fiscals amb termini de presentació vençut. Els contribuents no obligats a presentar declaració de l'impost sobre la renda, aportaran la documentació exigida en aquest reglament per a justificar el compliment de requisits per a l'accés a habitatge de protecció pública, en justificació del capital immobiliari i d'ingressos.

c) Certificat d'empadronament en l'habitatge objecte de les ajudes que acredite l'ocupació d'aquesta els anys del període temporal, sense perjudici d'interrupcions motivades per força major, i acreditades suficientment segons el parer de l'administració competent.

d) Certificat de l'entitat bancària concedent del préstec subscrit, en el qual s'especifique:

1r. Que el préstec no ha sigut cancel·lat.

2n. Que el titular del préstec és el sol·licitant de la pròrroga.

3r. Data de formalització del préstec, a l'efecte del començament de la subsidiació.

4t. Any del conveni i reial decret a què s'acull el préstec subscrit.

e) El rebut del pagament de l'impost de béns immobles de l'habitatge objecte de les ajudes corresponent als dos últims anys anteriors a la sol·licitud.

f) Declaració jurada sobre titularitat de béns immobles de la unitat familiar, en model normalitzat. Podrà acreditar-se mitjançant nota negativa expedida pel FLOTI del Col·legi Nacional de Registradors de la Propietat, Mercantils o de Béns Mobles.

2. Resolució de la pròrroga

Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge resoldran la sol·licitud de la pròrroga d'acord amb el que estableix la legislació de finançament aplicable a cada expedient, notificant-ho a l'interessat a l'efecte de la seua presentació davant de l'entitat de crèdit concedent del préstec per a la renovació de la subsidiació d'aquest.

3. Obligació de les entitats de crèdit

Les entitats de crèdit, d'acord amb els convenis corresponents, hauran de notificar als beneficiaris del préstec subscrit, amb una antelació mínima de sis mesos, la data de caducitat dels períodes de subsidiació, indicant-los expressament que han de sol·licitar davant dels serveis territorials competents en matèria d'habitatge la corresponent pròrroga de subsidiació del préstec específic.

Article 24. Destinació i ocupació

1. Els habitatges objecte d'actuacions protegides es destinaran a residència habitual i permanent del propietari, o, si és el cas, de l'inquilí, i hauran de ser ocupats per aquests dins dels terminis establits en els plans estatals o autonòmics d'habitatge i sòl o normativa d'aplicació. Si no n'hi ha, el termini d'ocupació serà de tres mesos des de la data d'entrada en possessió de l'habitatge, que, en tot cas, serà la de l'escriptura pública de compravenda o adquisició, la del contracte d'arrendament, o la de final d'obra expedida per la direcció facultativa en el supòsit de promocions per a ús propi.

El compliment d'aquests requisits de destinació i ocupació, és condició general d'accés al finançament específic de plans d'habitatge i sòl, conforme a l'article 11 d'aquest reglament.

Artículo 23. Subsidiación del préstamo específico de los Planes de Vivienda y Suelo

1. Solicitud de prórroga de subsidiación. La subsidiación del préstamo específico podrá ser del tipo de interés o de la cuota de amortización, y tendrá la duración temporal y características que establezca la normativa de aplicación.

La prórroga de la subsidiación del préstamo específico se solicitará por los beneficiarios en modelo normalizado, dentro del último año de cada periodo de subsidiación establecido por la normativa aplicable, acompañada de la siguiente documentación:

a) Original y fotocopia para su cotejo, del Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal de la persona o personas solicitantes.

b) Original y fotocopia, para su cotejo, de la declaración o declaraciones de la unidad familiar del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente a los dos últimos ejercicios fiscales con plazo de presentación vencido. Los contribuyentes no obligados a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta, aportarán la documentación exigida en este Reglamento para justificar el cumplimiento de requisitos para el acceso a vivienda de protección pública, en justificación del capital inmobiliario y de ingresos.

c) Certificado de empadronamiento en la vivienda objeto de las ayudas que acredite la ocupación de la misma en los años del periodo temporal, sin perjuicio de interrupciones motivadas por fuerza mayor, y acreditadas suficientemente a juicio de la administración competente.

d) Certificado de la entidad bancaria concedente del préstamo subscrito, en el que se especifique:

1º. Que el préstamo no ha sido cancelado.

2º. Que el titular del préstamo es el solicitante de la prórroga.

3º. Fecha de formalización del préstamo, a los efectos del comienzo de la subsidiación.

4º. Año del Convenio y Real Decreto al que se acoge el préstamo subscrito.

e) El recibo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles de la vivienda objeto de las ayudas correspondiente a los dos últimos años anteriores a la solicitud.

f) Declaración jurada sobre titularidad de bienes inmuebles de la unidad familiar, en modelo normalizado. Podrá acreditarse mediante nota negativa expedida por el FLOTI del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, Mercantiles o de Bienes muebles.

2. Resolución de la prórroga

Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda resolverán la solicitud de la prórroga conforme a lo establecido en la legislación de financiación aplicable a cada expediente, notificándolo al interesado a los efectos de su presentación ante la entidad de crédito concedente del préstamo para la renovación de la subsidiación del mismo.

3. Obligación de las entidades de crédito

Las entidades de crédito, conforme a los Convenios correspondientes, deberán notificar a los beneficiarios del préstamo subscrito, con una antelación mínima de seis meses, la fecha de caducidad de los periodos de subsidiación, indicándoles expresamente que deben solicitar ante los servicios territoriales competentes en materia de vivienda la correspondiente prórroga de subsidiación del préstamo específico.

Artículo 24. Destino y ocupación

1. Las viviendas objeto de actuaciones protegidas 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 los Planes Estatales o Autonómicos de Vivienda y Suelo o normativa de aplicación. En su defecto el plazo de ocupación será de tres meses desde la fecha de entrada en posesión de la vivienda, que, en todo caso, será la de la escritura pública de compraventa o adquisición, la del contrato de arrendamiento, o la de final de obra expedida por la dirección facultativa en el supuesto de promociones para uso propio.

El cumplimiento de estos requisitos de destino y ocupación, es condición general de acceso a la financiación específica de Planes de Vivienda y Suelo, conforme al artículo 11 de este Reglamento.

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

2. La residència habitual i permanent constitueix el domicili legal del titular, ja siga propietari, inquilí o usuari, i no perdrà aquest caràcter el fet que aquest, el seu cònjuge, i els parents d'un o un altre fins al tercer grau, que amb qualsevol d'ells convisca, exercisca en l'habitatge o en les seues dependències una professió, o xicoteta indústria domèstica, encara que siga objecte de tributació, que haurà de complir, si és el cas, el que disposa la legislació de propietat horitzontal i la resta de normativa aplicable.

3. La residència habitual i permanent podrà excepcionar-se, mitjançant una resolució motivada del director general competent en matèria d'habitatge, en programes d'integració social, o supòsits d'emergència, o víctimes de violència de gènere o terrorisme, que per la seua naturalesa requerisquen un allotjament temporal.

Article 25. Prohibicions i limitacions a la facultat de disposar

1. Els adquirents, adjudicatari i promotors individuals, per a ús propi, no podran transmetre intervius, ni cedir l'ús per cap títol dels habitatges per als quals hagen obtingut finançament específic dels plans d'habitatge i sòl, tant estatals com autonòmics, durant el termini establert per la normativa d'aplicació, des del moment següent:

a) Quan es tracte d'habitatge de nova construcció, des de la data de la qualificació definitiva.

b) Quan es tracte d'adquisició protegida d'habitatge usat o de protecció autonòmica, des de la data de l'escriptura pública de compravenda.

c) Quan es tracte de promocions individuals per a ús propi, des de la data de final d'obra expedit per la direcció facultativa.

No obstant això, la normativa d'aplicació podrà establir un altre còmput diferent del termini de limitació.

2. La limitació d'ús i cessió dels habitatges, amb expressa menció del termini, es consignarà en la cèdula de qualificació definitiva dels habitatges de protecció pública, i, si és el cas, en la declaració d'habitatges de protecció pública. Així mateix, es consignaran en les escriptures públiques de compravenda, i hauran de constar en el Registre de la Propietat.

Article 26. Llibertat de cessió

1. Podrà deixar-se sense efecte aquesta prohibició de disposar quan es donen les circumstàncies següents:

a) Per subhasta i adjudicació de l'habitatge per execució judicial del préstec.

b) Per canvi de localitat de residència del titular de l'habitatge, motivada per causes laborals.

c) Només amb caràcter excepcional i per altres causes justificades, degudament acreditades i considerades suficients, el servei territorial competent en matèria d'habitatge podrà determinar la llibertat de cessió motivadament.

Requerirà l'autorització dels serveis territorials competents en matèria d'habitatge, 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.

A aquest efecte, en cas d'extinció de comunitat, no es consideraran cessió intervius els supòsits següents:

1r. Sentències de separació matrimonial o divorci quan en el conveni regulador es pacta l'adjudicació de l'habitatge a un sol dels cònjuges.

2n. Extinció del condomini, en el cas d'adquisicions conjuntes, mitjançant l'adjudicació del bé a un dels adquirents.

2. Els plans d'habitatge i sòl o mesures de finançament aplicable podran deixar sense efecte la prohibició de transmetre o cedir l'ús dels habitatges en supòsits especials. Amb caràcter supletori, s'estableixen els següents:

a) Les famílies nombroses que per increment familiar necessiten adquirir habitatge de major superfície.

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

2. La residencia habitual y permanente constituye el domicilio legal del titular, ya sea propietario, inquilino o usuario, y no perderá tal carácter el hecho de que éste, su cónyuge, y los parientes de uno u otro hasta el tercer grado, que con cualquiera de ellos conviva, ejerza en la vivienda o en sus dependencias una profesión, o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación, que deberá cumplir, en su caso, con lo dispuesto en la legislación de propiedad horizontal y resto de normativa aplicable.

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

Artículo 25. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, no podrán transmitir intervivos, ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo, tanto estatales como autonómicos, durante el plazo establecido por la normativa de aplicación, desde el momento siguiente:

a) Cuando se trate de vivienda de nueva construcción, desde la fecha de la calificación definitiva.

b) Cuando se trate de adquisición protegida de vivienda usada o de protección autonómica, desde la fecha de la escritura pública de compraventa.

c) Cuando se trate de promociones individuales para uso propio, desde la fecha de final de obra expedido por la dirección facultativa.

No obstante, la normativa de aplicación podrá establecer otro cómputo distinto del plazo de limitación.

2. La limitación de uso y cesión de las viviendas, con expresa mención del plazo, se consignará en la cédula de calificación definitiva de las viviendas de protección pública, y, en su caso, en la declaración de viviendas de protección pública. Asimismo, se consignarán en las escrituras públicas de compraventa, y deberán constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 26. Libertad de cesión

1. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer cuando se den las siguientes circunstancias:

a) Por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo.

b) Por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, motivada por causas laborales.

c) Solo con carácter excepcional y por otras causas justificadas, debidamente acreditadas y consideradas suficientes, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda podrá determinar la libertad de cesión motivadamente.

Requerirá la autorización de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, 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.

A estos efectos, en caso de extinción de comunidad, no se considerarán cesión intervivos los siguientes supuestos:

1º. Sentencias de separación matrimonial o divorcio cuando en el Convenio regulador se pacta la adjudicación de la vivienda a uno solo de los cónyuges.

2º. Extinción del condominio, en el caso de adquisiciones conjuntas, mediante la adjudicación del bien a uno de los adquirentes.

2. Los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicables podrán dejar sin efecto la prohibición de transmitir o ceder el uso de las viviendas en supuestos especiales. Con carácter supletorio, se establecen los siguientes:

a) Las familias numerosas que por incremento familiar necesiten adquirir vivienda de mayor superficie.

b) Les persones majors de 65 anys, que desitgen traslladar el seu domicili habitual i permanent.

c) Les persones amb discapacitat.

d) Les víctimes de la violència de gènere o del terrorisme que desitgen traslladar-se a un altre allotjament més adequat.

e) Les persones que per circumstàncies personals desitgen traslladar el seu domicili habitual i permanent a un habitatge de menors dimensions.

En aquests supòsits especials, només es requerirà la cancel·lació prèvia del préstec si han gaudit de finançament específic de plans d'habitatge i sòl.

3. Una vegada transcorregut el període de limitació establert per la normativa d'aplicació, la transmissió inter vivos o la cessió d'ús per qualsevol títol dels habitatges, comportarà la interrupció de la subsidiació i la pèrdua de la condició d'específic del préstec, i l'entitat concedent podrà determinar la seua resolució.

4. El procediment de llibertat de cessió serà el següent:

A) Els beneficiaris de finançament específic de plans d'habitatge i sòl que desitgen cedir inter vivos, per qualsevol títol, l'habitatge objecte d'aquest abans del transcurs del termini establert, haurà de sol·licitar, en el servei territorial competent en matèria d'habitatge, la llibertat de cessió de l'habitatge, en imprés normalitzat, acompanyat de la documentació següent:

1r. Document nacional d'identitat i número d'identificació fiscal de la persona o persones sol·licitants.

2n. Còpia autoritzada i inscrita de l'escriptura pública de compravenda de l'habitatge, o de l'escriptura pública del préstec hipotecari en cas de ser un número de protocol diferent del de l'escriptura de compravenda, o certificat registral de l'immoble.

3r. Certificat expedat per l'entitat de crèdit acreditativa de la formalització del préstec específic, en la que conste:

a) Data de formalització del préstec.

b) Quantia de la subsidiació percebuda, per semestres naturals.

c) Data de cancel·lació legal, o econòmica si no n'hi ha, del préstec.

En el supòsit de no haver obtingut préstec específic de plans d'habitatge i sòl, s'aportarà declaració formal i nota simple del Registre de la Propietat acreditativa d'aquest extrem.

d) Si el préstec no està cancel·lat, haurà d'indicar que la subsidiació queda suspesa cautelarment per sol·licitud de la part interessada.

e) Si el préstec no està cancel·lat i no es percep actualment subsidiació, haurà d'especificar la data des de la qual no es percep i circumstància justificativa d'aquesta situació.

f) En el supòsit de no haver percebut subsidiació del préstec, el certificat farà referència expressa d'aquesta circumstància.

4t. En el supòsit de no haver obtingut préstec específic de plans d'habitatge i sòl, s'aportarà declaració formal i nota simple del Registre de la Propietat acreditativa d'aquest extrem.

5é. En el supòsit que la persona sol·licitant no siga el primer propietari de l'habitatge objecte de la sol·licitud de llibertat de cessió, haurà d'aportar nota simple registral de l'esmentat habitatge.

6é. En el supòsit que s'hagen percebut subvencions personals o ajudes directes a l'entrada, en qualsevol modalitat, haurà d'aportar-se certificat bancari en què s'especifiquen les quantitats pagades pels esmentats conceptes per part del ministeri competent en matèria d'habitatge, si és el cas, o la Generalitat, com també la seua data de pagament.

En el cas de no haver-se percebut quantitats en concepte de subvencions personals o ajudes directes a l'entrada, el certificat bancari fa referència al fet que no van existir aquests pagaments.

7é. En el supòsit d'existir resolucions de concessió de subvencions personals o ajudes directes a l'entrada, sense haver-se procedit al seu pagament, mitjançant la firma de l'imprés normalitzat de sol·licitud de llibertat de cessió la part beneficiària renúncia expressament al cobrament d'aquestes.

8é. La documentació justificativa del motiu pel qual se sol·licita la llibertat de cessió.

B) En el supòsit d'haver-se formalitzat préstec qualificat serà preceptiu el reintegrament de la subsidiació o ajuda estatal directa a l'en-

b) Las personas mayores de 65 años, que deseen trasladar su domicilio habitual y permanente.

c) Las personas con discapacidad.

d) Las víctimas de la violencia de género o del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado.

e) Las personas que por circunstancias personales deseen trasladar su domicilio habitual y permanente a una vivienda de menores dimensiones.

En estos supuestos especiales, solo se requerirá la previa cancelación del préstamo si hubieran disfrutado de financiación específica de Planes de Vivienda y Suelo.

3. Una vez transcurrido el periodo de limitación establecido por la normativa de aplicación, la transmisión inter vivos o la cesión de uso por cualquier título de las viviendas, supondrá la interrupción de la subsidiación y la pérdida de la condición de específico del préstamo, pudiendo la entidad concedente determinar su resolución.

4. El procedimiento de libertad de cesión será el siguiente:

A) Los beneficiarios de financiación específica de Planes de Vivienda y Suelo que deseen ceder inter vivos, por cualquier título, la vivienda objeto de la misma antes del transcurso del plazo establecido, deberá solicitar, en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, la libertad de cesión de la vivienda, en impreso normalizado, acompañado de la siguiente documentación:

1º. Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal de la persona o personas solicitantes.

2º. Copia autorizada e inscrita de la escritura pública de compraventa de la vivienda, o de la escritura pública del préstamo hipotecario en caso de ser un número de protocolo distinto del de la escritura de compraventa, o certificación registral del inmueble.

3º. Certificación expedida por la entidad de crédito acreditativa de la formalización del préstamo específico, en la que conste:

a) Fecha de formalización del préstamo.

b) Cuantía de la subsidiación percibida, por semestres naturales.

c) Fecha de cancelación legal, o económica en su defecto, del préstamo.

En el supuesto de no haber obtenido préstamo específico de Planes de Vivienda y Suelo, se aportará declaración formal y Nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de este extremo.

d) Si el préstamo no está cancelado, deberá indicar que la subsidiación queda suspendida cautelarmente por solicitud de la parte interesada.

e) Si el préstamo no está cancelado y no se percibe actualmente subsidiación, deberá especificar la fecha desde la cual no se percibe y circunstancia justificativa de dicha situación.

f) En el supuesto de no haber percibido subsidiación del préstamo, la certificación hará referencia expresa de esa circunstancia.

4º. En el supuesto de no haber obtenido préstamo específico de Planes de Vivienda y Suelo, se aportará declaración formal y Nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de este extremo.

5º. En el supuesto de que la persona solicitante no sea el primer propietario de la vivienda objeto de la solicitud de libertad de cesión, deberá aportar Nota simple registral de la citada vivienda.

6º. En el supuesto que se hayan percibido subvenciones personales o ayudas directas a la entrada, en cualquier modalidad, deberá aportarse certificación bancaria en la que se especifiquen las cantidades abonadas por dichos conceptos por parte del Ministerio competente en materia de vivienda, en su caso, o la Generalitat, así como su fecha de abono.

En el caso de no haberse percibido cantidades en concepto de subvenciones personales o ayudas directas a la entrada, la certificación bancaria hace referencia a que no existieron dichos abonos.

7º. En el supuesto de existir resoluciones de concesión de subvenciones personales o ayudas directas a la entrada, sin haberse procedido a su pago, mediante la firma del impreso normalizado de solicitud de libertad de cesión la parte beneficiaria renuncia expresamente al cobro de las mismas.

8º. La documentación justificativa del motivo por el que se solicita la libertad de cesión.

B) En el supuesto de haberse formalizado préstamo cualificado será preceptivo el reintegro de la subsidiación o ayuda estatal directa a

trada o subvenció personal que haja sigut pagada, incrementada amb els interessos legals meritats des del moment de la seua percepció.

C) Emplenada la totalitat de la documentació, el servei territorial competent en matèria d'habitatge emetrà la resolució de càlcul de la totalitat de les ajudes econòmiques percebudes del ministeri competent en matèria d'habitatge, si és el cas, i de la Generalitat, incrementades amb els interessos legals meritats des del moment de la seua percepció.

D) Reintegrades les quanties assenyalades en l'apartat anterior, el servei territorial competent en matèria d'habitatge emetrà la resolució que autoritze la cessió de l'habitatge objecte de la sol·licitud de llibertat de cessió.

E) El termini per a emetre resolució en el procediment de llibertat de cessió serà de sis mesos comptadors de la presentació de la sol·licitud en el registre del servei territorial competent en matèria d'habitatge.

F) La direcció general competent en matèria d'habitatge podrà dictar instruccions per a adequar, actualitzar i instrumentar aquest procediment de llibertat de cessió.

Article 27. Inscripció de les limitacions de disposició

Les limitacions d'ús i cessió dels habitatges objecte d'actuacions protegides es faran constar expressament en les escriptures de compravenda, adjudicació o declaració d'obra nova en el supòsit de promoció en lloguer o individual per a ús propi, i en l'escriptura de formalització del préstec hipotecari, a l'efecte de la seua inscripció en el Registre de la Propietat, on 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 hi haja autorització dels serveis territorials competents en matèria d'habitatge, certificat de les escriptures dels habitatges, o sol·licituds d'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 competents en habitatge relació de les inscripcions de les escriptures de compravenda 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 el cas, es determinen.

Article 28. Desqualificació

1. Amb caràcter general, els habitatges que s'acullen a règims de protecció pública tindran un règim de protecció, sense possibilitat de desqualificació voluntària, que s'estendrà a tota la vida útil de l'habitatge, considerant com a tal el període de protecció establert en aquest reglament o en la normativa de finançament aplicable, comptat des de la seua qualificació definitiva o resolució administrativa equivalent. No obstant això, en la normativa reguladora dels plans d'habitatge i sòl podran establir-se terminis i disposicions distintes per a les actuacions protegides que s'hi determinen.

2. La desqualificació forçosa amb caràcter de sanció serà aplicable en els supòsits a què es refereix l'article 72 i concordants de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

3. La desqualificació administrativa es produirà, excepcionalment, sempre que es complisquen les condicions i requisits establerts en aquest reglament.

Article 29. Termini desestimatori per a la resolució de visat i finançament específic de plans d'habitatge i sòl

Transcorreguts sis mesos des de la presentació de la sol·licitud de visat i finançament específic sense que s'haja dictat i notificat resolució expressa, s'entendrà desestimada la sol·licitud per silenci administratiu, sense que això eximisca l'administració de l'obligació de dictar una resolució expressa en el sentit que procedisca, en els termes establerts en l'article 43.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim

la entrada o subvenció personal que haya sido abonada, incrementada con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción.

C) Cumplimentada la totalitat de la documentació, se procederà por parte del Servicio Territorial competente en materia de vivienda a la emisión de la resolución de cálculo de la totalidad de las ayudas económicas percibidas del Ministerio competente en materia de vivienda, en su caso, y de la Generalitat, incrementadas con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción.

D) Reintegradas las cuantías señaladas en el apartado anterior, se procederá por parte del Servicio Territorial competente en materia de vivienda a la emisión de la resolución que autorice la cesión de la vivienda objeto de la solicitud de libertad de cesión.

E) El plazo para emitir resolución en el procedimiento de libertad de cesión será de seis meses, a contar desde la presentación de la solicitud en el registro del Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

F) La Dirección General competente en materia de vivienda podrá dictar instrucciones para adecuar, actualizar e instrumentar este procedimiento de libertad de cesión.

Artículo 27. Inscripción de las limitaciones de disposición

Las limitaciones de uso y cesión de las viviendas objeto de actuaciones protegidas 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 competentes en materia de vivienda, certificación de las escrituras de las viviendas, o solicitudes de 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 competentes en vivienda relación de las inscripciones de las escrituras de compraventa de las viviendas de nueva construcción de protección pública, que permitan la identificación de la vivienda y su expediente, a los efectos del oportuno control administrativo, y en las condiciones que, en su caso, se determinen.

Artículo 28. Descalificación

1. Con carácter general, las viviendas que se acojan a regímenes de protección pública tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal el periodo de protección establecido en este Reglamento o en la normativa de financiación aplicable, contado desde su calificación definitiva o resolución administrativa equivalente. No obstante, en la normativa reguladora de los Planes de Vivienda y Suelo podrán establecerse plazos y disposiciones distintas para las actuaciones protegidas que en ella se determinen.

2. La descalificación forzosa con carácter de sanción será aplicable en los supuestos a que se refiere el artículo 72 y concordantes de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

3. La descalificación administrativa se producirá, excepcionalmente, siempre que se cumplan las condiciones y requisitos establecidos en este Reglamento.

Artículo 29. Plazo desestimatorio para la resolución de visado y financiación específica de Planes de Vivienda y Suelo

Transcurridos seis meses desde la presentación de la solicitud de visado y financiación específica sin que se haya dictado y notificado resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo, sin que ello exima a la administración de la obligación de dictar resolución expresa en el sentido que proceda, en los términos establecidos en el artículo 43.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviem-

Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

CAPÍTOL IV

El Consell Assessor de l'habitatge de la Comunitat Valenciana

Article 30. Caràcter i fins

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

El règim jurídic d'organització i funcionament serà l'establert en aquest reglament i en el qual disposa la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Article 31. Atribucions del Consell

Els acords del Consell Assessor de l'Habitatge tindran el caràcter de suggeriments i propostes no vinculants, i no seran executius. S'adoptaran en el marc de les atribucions següents:

1. De consulta:

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

1r. Avantprojectes de lleis sobre habitatge i sòl.

2n. Avantprojectes de reglaments i les seues modificacions, sobre habitatge i sòl.

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

La consulta s'efectuarà abans de la remissió al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana per a informe preceptiu.

En el preàmbul de la referida normativa es farà constar "Oït el Consell Assessor de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana".

B) Amb caràcter facultatiu, el conseller i el director general competents en matèria d'habitatge hi podran sotmetre qualsevol altre assumpte relacionat amb l'habitatge i el sòl.

2. D'informació pública en projectes normatius. Quan el projecte d'elaboració de reglaments o altres disposicions exigisca l'obertura d'un període d'audiència al sector social, econòmic i professional afectat, aquest es podrà instrumentar a través del Consell Assessor.

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

3. D'estudi. A iniciativa del president, el Consell Assessor podrà acordar la realització d'estudis o informes sobre els assumptes concrets que se li encomanen en matèria d'habitatge i sòl, o suggerir la seua realització per la mateixa Administració.

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

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

Article 32. Composició

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

bre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CAPÍTULO IV

El Consejo Asesor de la Vivienda de la Comunitat Valenciana

Artículo 30. Carácter y fines

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

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

Artículo 31. Atribuciones del Consejo

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

1. De consulta:

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

1º. Anteproyectos de Leyes sobre vivienda y suelo.

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

3º. Anteproyectos de Planes de Vivienda y Suelo.

La consulta se efectuará antes de la remisión al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana para informe preceptivo.

En el preámbulo de la referida normativa se hará constar "Oído el Consejo Asesor de la Vivienda de la Comunitat Valenciana".

B) Con carácter facultativo, el conseller y el director general competentes en materia de vivienda podrán someter cualquiera otros asuntos relacionados con la vivienda y el suelo.

2. De información pública en proyectos normativos. Cuando el proyecto de elaboración de Reglamentos u otras disposiciones exija la apertura de un periodo de audiencia al sector social, económico y profesional afectado, éste se podrá instrumentar a través del Consejo Asesor.

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

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

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

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

Artículo 32. Composición

1. El Consejo Asesor de la Vivienda de la Comunitat Valenciana estará integrado por su Presidente, su Vicepresidente y los Vocales pertenecientes a la administración o entidades públicas dependientes, y los representantes de intereses sociales, profesionales y económicos que se detallan a continuación.

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

3. Seran vocals els següents membres de l'administració o entitats públiques dependents: dos representants de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, i els caps d'àrea i els caps dels serveis territorials de la direcció general competent en matèria d'habitatge, dos representants de la Xarxa Valenciana d'Infohabitatge Solidari, dos representants de l'Observatori Valencià de l'Habitatge, un representant de l'Agència Estatal Tributària, un representant de la conselleria competent en matèria d'hisenda, i un representant de la Federació Valenciana de Municipis i Províncies.

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

a) Un designat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana.

b) Un designat pel Consell de Col·legis Oficials d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de la Comunitat Valenciana.

c) Un designat pels col·legis oficials d'agents de la propietat immobiliària a la Comunitat Valenciana.

d) Un designat pels Col·legis d'Administradors de Finques en la Comunitat Valenciana.

e) Un designat pel Col·legi de Notaris a la Comunitat Valenciana.

f) Un designat pel Col·legi de Registradors de la Propietat en la Comunitat Valenciana.

g) Un representant de l'Associació Espanyola de Promotors Públics d'Habitatge i Sòl.

h) Dos representants de les organitzacions sindicals majoritàries a la Comunitat Valenciana.

i) Dos designats per les organitzacions empresarials de més implantació a la Comunitat Valenciana.

j) Tres designats per les organitzacions de consumidors amb major representació en la Comunitat Valenciana.

k) Dos designats per les entitats de crèdit amb major relació amb les polítiques d'habitatge.

l) Tres representants de les associacions de promotors de la Comunitat Valenciana.

m) Tres representants de les federacions de construcció de la Comunitat Valenciana.

n) Tres experts de reconegut prestigi en matèria d'habitatge i sòl, designats pel president del Consell Assessor.

o) Tres representants de la Federació de Cooperatives d'Habitatges de la Comunitat Valenciana.

p) Un representant del Consell Valencià de la Joventut.

q) Un representant de les associacions de persones amb discapacitat.

5. Actuarà com a secretari un funcionari de carrera del grup A de la Generalitat, amb titulació superior de llicenciat en Dret, que actuarà amb veu però sense vot. Serà designat pel director general competent en matèria d'habitatge, i tindrà les funcions establides en a l'article 25 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre.

Article 33. Estatut dels membres

El mandat dels representants dels interessos socials, professionals i econòmics, tindrà una duració de quatre anys comptador de la seua incorporació al Consell. Perdran la seua condició en expirar el període de mandat, i per defunció, declaració d'incapacitat, renúncia o revocació de l'entitat que els va designar. En aquests últims casos, les referides entitats nomenaran un substitut fins a la terminació del mandat.

Els membres del Consell Assessor podran presentar propostes, com també formular els precís i preguntes que estimen pertinents, i no podran utilitzar els documents que els siguen facilitats per a fins diferents dels que van motivar que se'ls lliuraren.

Article 34. Periodicitat de les sessions

El Consell Assessor es reunirà quan ho estime oportú el president, després de la corresponent convocatòria prèvia, la qual haurà de com-

2. Será Presidente del Consejo Asesor de la Vivienda el conseller competente en materia de vivienda, y Vicepresidente el director general en la referida materia.

3. Serán Vocales los siguientes miembros de la administración o entidades públicas dependientes: dos representantes del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., y los Jefes de Área y los Jefes de los servicios territoriales de la Dirección General competente en materia de vivienda, dos representantes de la Red Valenciana de Infovivienda Solidaria, dos representantes del Observatorio Valenciano de la Vivienda, un representante de la Agencia Estatal Tributaria, un representante de la conselleria competente en materia de Hacienda, y un representante de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

4. La representación de los intereses sociales, profesionales y económicos estará formada por los Vocales que se designen de la siguiente forma:

a) Uno designado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana.

b) Uno designado por el Consejo de Colegios Oficiales de Aparelladors y Arquitectos Tècnics de la Comunitat Valenciana.

c) Uno designado por los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria en la Comunitat Valenciana.

d) Uno designado por los Colegios de Administradores de Fincas en la Comunitat Valenciana.

e) Uno designado por el Colegio de Notarios en la Comunitat Valenciana.

f) Uno designado por el Colegio de Registradores de la Propiedad en la Comunitat Valenciana.

g) Un representante de la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo.

h) Dos representantes de las Organizaciones Sindicales mayoritarias en la Comunitat Valenciana

i) Dos designados por las Organizaciones Empresariales de mayor implantación en la Comunitat Valenciana.

j) Tres designados por las Organizaciones de Consumidores con mayor representación en la Comunitat Valenciana.

k) Dos designados por las Entidades de crédito con mayor relación con las políticas de vivienda.

l) Tres representantes de las Asociaciones de Promotores de la Comunitat Valenciana.

m) Tres representantes de las Federaciones de Construcción de la Comunitat Valenciana.

n) Tres expertos de reconocido prestigio en materia de vivienda y suelo, designados por el Presidente del Consejo Asesor.

o) Tres representantes de la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunitat Valenciana.

p) Un representante del Consejo Valenciano de la Juventud.

q) Un representante de las asociaciones de personas con discapacidad.

5. Actuará como Secretario un funcionario de carrera del grupo A de la Generalitat, con titulación superior de Licenciado en Derecho, que actuará con voz pero sin voto. Será designado por el director general competente en materia de vivienda, y tendrá las funciones establecidas en al artículo 25 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Artículo 33. Estatuto de los miembros

El mandato de los representantes de los intereses sociales, profesionales y económicos, tendrá una duración de cuatro años, a contar desde su incorporación al Consejo. Perderán su condición al expirar el periodo de mandato, y por fallecimiento, declaración de incapacidad, renuncia o revocación de la Entidad que los designó. En estos últimos casos, las referidas Entidades nombrarán sustituto hasta la terminación del mandato.

Los miembros del Consejo Asesor podrán presentar propuestas, así como formular los ruegos y preguntas que estimen pertinentes, y no podrán utilizar los documentos que les sean facilitados para fines distintos a los que les fueron entregados.

Artículo 34. Periodicidad de las sesiones

El Consejo Asesor se reunirá cuando lo estime oportuno el Presidente, previa la correspondiente convocatoria, que deberá cumplir los

plir els requisits establits per la Llei 30/1992, de 26 de novembre, i, almenys, es reunirà dues vegades a l'any durant el primer trimestre i últim trimestre, llevat que hi haja causa justificada. Les assistències a aquestes sessions no seran retribuïdes.

Article 35. Quòrum i règim de votació

Per a la vàlida constitució del Consell es requereix l'assistència del president, del secretari i d'un terç dels vocals. Els acords s'adoptaran per majoria simple i els vocals representants dels interessos socials, professionals i econòmics podran delegar la seua assistència a favor d'un altre component del Consell assistent a la reunió, expressant el sentit del vot per als diversos punts de l'ordre del dia.

TÍTOL I HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA DE NOVA CONSTRUCCIÓ

CAPÍTOL I

Principis i característiques generals

Article 36. Concepte

L'habitatge de protecció pública de nova construcció és el destinat a domicili habitual i permanent, i qualificat com a tal per la Generalitat, a través dels serveis territorials competents en matèria d'habitatge, que reunisca els requisits de superfície, ús, qualitat i preu establits per aquest reglament i altres disposicions que se li apliquen. La superfície útil màxima d'aquests habitatges serà l'establida en l'apartat h) de l'article 11 d'aquest reglament, o la que determinen els plans o la normativa d'aplicació, i seran destinats a usuaris amb nivells d'ingressos limitats.

El règim d'habitatges de protecció pública de nova construcció, i l'ús, conservació, aprofitament i règim sancionador d'aquestes es regula per la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, i per aquest reglament, mentre dure el període de protecció.

Article 37. Duració del període de protecció

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

Si es tracta d'habitatges qualificats per a arrendament, la duració del termini de protecció serà la del termini establert per la normativa aplicable per a l'amortització del préstec específic obtingut per a la seua promoció, o en cas de no existir aquest préstec, transcorreguts vint-i-cinc anys comptadors des de la data de la qualificació definitiva, d'acord amb el que disposa la disposició adicional primera de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

Tot això sense perjudici de les limitacions a la facultat de disposar, o d'un altre tipus, que puguin establir els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament.

En tot cas, la duració del període de protecció tindrà la consideració de vida útil de l'habitatge, a l'efecte de subjecció al règim especial d'habitatges de protecció pública.

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

Es produirà també el referit efecte quan, excepcionalment, es concedisca la desqualificació amb les condicions i característiques establides en la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, en aquest reglament, i en la normativa de finançament aplicable.

Article 38. Àmbit de la protecció

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

requisitos establecidos por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y al menos, se reunirá dos veces al año durante el primer trimestre y último trimestre, salvo que medie causa justificada. Las asistencias a estas sesiones no serán retribuidas.

Artículo 35. Quórum y régimen de votación

Para la válida constitución del Consejo se requiere la asistencia del Presidente, del Secretario y de un tercio de los vocales. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple y los vocales representantes de los intereses sociales, profesionales y económicos podrán delegar su asistencia a favor de otro componente del Consejo asistente a la reunión, expresando el sentido del voto para los diversos puntos del Orden del Día.

TÍTULO I VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I

Principios y características generales

Artículo 36. Concepto

La vivienda de protección pública de nueva construcción es la destinada a domicilio habitual y permanente, y calificada como tal por la Generalitat, a través de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, que reúna los requisitos de superficie, uso, calidad y precio establecidos por este Reglamento y otras disposiciones que le sean de aplicación. La superficie útil máxima de estas viviendas será la establecida en el apartado h) del artículo 11 de este Reglamento, o en la que determinen los Planes o normativa de aplicación, y serán destinadas a usuarios con niveles de ingresos limitados.

El régimen de viviendas de protección pública de nueva construcción, y el uso, conservación, aprovechamiento y régimen sancionador de las mismas se regula por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y por este Reglamento, mientras dure el periodo de protección.

Artículo 37. Duración del periodo de protección

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

Si se trata de viviendas calificadas para arrendamiento, la duración del plazo de protección será la del plazo establecido por la normativa aplicable para la amortización del préstamo específico obtenido para su promoción, o en caso de no existir dicho préstamo, transcurridos veinticinco años a contar desde la fecha de la calificación definitiva, conforme a lo dispuesto por la disposición adicional primera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Todo ello sin perjuicio de las limitaciones a la facultad de disponer, o de otro tipo, que puedan establecer los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación.

En todo caso, la duración del periodo de protección tendrá la consideración de vida útil de la vivienda, a los efectos de sujeción al régimen especial de viviendas de protección pública.

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

Se producirá también el referido efecto cuando, excepcionalmente, se conceda la descalificación con las condiciones y características establecidas en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, en este Reglamento, y en la normativa de financiación aplicable.

Artículo 38. Ámbito de la protección

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

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

1. Locals de negoci. Els locals de negoci situats en els immobles destinats a habitatge tindran una superfície útil que no excedirà del 40 per 100 de la superfície útil total, i hauran de situar-se en plantes completes i diferents de les que es destinen a habitatges, o separades per elements que impossibiliten la seua connexió, diferenciant clarament els seus accessos.

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

2. La protecció s'estén als garatges d'edificis d'habitatges de protecció pública, que tindran el preu limitat i podran ser annexos inseparables vinculats als habitatges o no. La vinculació es farà constar en l'expedient administratiu, es consignarà en les qualificacions, provisional i definitiva, i en l'escriptura de declaració d'obra nova i constitució del règim de propietat horitzontal, a l'efecte de la seua constància en el registre de la propietat.

No és possible qualificar una promoció d'habitatges protegits sense que els garatges existents en aquest es vinculen com a annexos inseparables d'aquelles, almenys en la mateixa proporció que el nombre d'habitatges protegits, ubicant-se les places de garatge que es vinculen com a annexos inseparables en la planta superior de l'esmentat garatge, quan el garatge es disposa en diverses. En cas de no disposar de places suficients en la referida planta superior, la resta s'ubicaran en les plantes inferiors d'aquest, i podrà quedar l'excedent de places sense vincular. Les característiques tècniques, superfícies i dimensions mínimes dels garatges es regularan per la normativa tècnica específica d'aplicació.

No obstant això, quan, per les característiques del solar i de l'edifici, el que disposa l'apartat anterior siga d'impossible o difícil compliment, es requerirà l'informe favorable del servei territorial competent per a aprovar la solució alternativa proposada, que haurà d'ajustar-se a l'esperit del criteri general.

a) El preu màxim aplicable, llevat que els plans d'habitatge i sòl o mesures de finançament aplicable establisquen un altre distint, serà el 60 per 100 del mòdul de venda per la superfície útil de la plaça de garatge.

El propietari podrà sol·licitar del servei territorial competent en matèria d'habitatge la desvinculació de la plaça de garatge, quan el pla d'habitatge i sòl o mesures de finançament aplicable ho permeten. Per a això serà necessari que la desvinculació complisca amb la normativa específica de l'expedient de construcció i amb el règim de propietat horitzontal que haja pogut establir-se. Obtinguda la desvinculació, el preu continua estant limitat durant tot el període de protecció.

b) Els edificis l'ús principal dels quals siga el d'habitatge i que complementàriament incloguen garatges, i sempre que aquests estiguen vinculats exclusivament en les seues respectius habitatges o servisquen els propietaris o arrendataris d'aquests o dels locals del propi edifici, la llicència municipal d'edificació portarà implícita la concessió de la llicència d'activitat dels garatges, i no s'aplicarà en aquests casos el procediment administratiu regulat per la legislació específica d'activitats classificades, i l'ajuntament haurà de comprovar que el projecte compleix la normativa aplicable als garatges, com també l'adequació a l'esmentat projecte de l'obra realitzada, a l'efecte pertinent de la posterior expedició de llicència d'ocupació, conforme disposa l'apartat 2 de l'article 28 de la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació.

Els garatges que estiguen inclosos en edificis d'habitatge protegit, hauran de complir el que disposa la normativa de disseny i qualitat aplicable, i la resta de normativa que s'aplique. Quan no quede clar el funcionament correcte de determinades places d'aparcament, es podrà exigir, per a obtenir la qualificació provisional, documentació complementària que justifique la facilitat d'accés i eixida dels vehicles

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

1. Locales de negocio. Los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda tendrán una superficie útil que no excederá del 40 por 100 de la superficie útil total, y habrán de situarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a viviendas, o separadas por elementos que imposibiliten su conexión, diferenciando claramente sus accesos.

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

2. La protección se extiende a los garajes de edificios de viviendas de protección pública, que tendrán el precio limitado y podrán ser anejos inseparables vinculados a las viviendas o no. La vinculación se hará constar en el expediente administrativo, se consignará en las calificaciones, provisional y definitiva, y en la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal, a los efectos de su constancia en el Registro de la Propiedad.

No es posible calificar una promoción de viviendas protegidas sin que los garajes existentes en la misma se vinculen como anejos inseparables de aquellas, al menos en la misma proporción que el número de viviendas protegidas, ubicándose las plazas de garaje que se vinculen como anejos inseparables en la planta superior del citado garaje, cuando el garaje se disponga en varias. En caso de no disponer de plazas suficientes en la referida planta superior, el resto se ubicarán en las plantas inferiores del mismo, pudiendo quedar el excedente de plazas sin vincular. Las características técnicas, superficies y dimensiones mínimas de los garajes se regularán por la normativa técnica específica de aplicación.

No obstante, cuando, por las características del solar y del edificio, lo dispuesto en el apartado anterior sea de imposible o difícil cumplimiento, se requerirá el informe favorable del Servicio Territorial competente para aprobar la solución alternativa propuesta, que deberá ajustarse al espíritu del criterio general.

a) El precio máximo aplicable, salvo que los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicable establezcan otro distinto, será el 60 por 100 del módulo de venta por la superficie útil de la plaza de garaje.

El propietario podrá solicitar del Servicio Territorial competente en materia de vivienda la desvinculación de la plaza de garaje, cuando el Plan de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicable lo permitan. Para ello será necesario que la desvinculación cumpla con la normativa específica del expediente de construcción y con el régimen de propiedad horizontal que haya podido establecerse. Obtenida la desvinculación, el precio continúa estando limitado durante todo el periodo de protección.

b) Los edificios cuyo uso principal sea el de vivienda y que complementariamente incluyan garajes, y siempre y cuando éstos estén vinculados exclusivamente en sus respectivas viviendas o sirvan a los propietarios o arrendatarios de éstas o de los locales del propio edificio, la licencia municipal de edificación llevará implícita la concesión de la licencia de actividad de los garajes, y no será de aplicación en estos casos el procedimiento administrativo regulado por la legislación específica de actividades clasificadas, debiendo comprobar el Ayuntamiento que el proyecto cumple con la normativa aplicable a los garajes, así como la adecuación al citado proyecto de la obra realizada, a los efectos pertinentes de la posterior expedición de licencia de ocupación, conforme dispone el apartado 2 del artículo 28 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

Los garajes que estén incluidos en edificios de vivienda protegida, cumplirán con lo dispuesto en la normativa de diseño y calidad aplicable, y demás normativa que sea de aplicación. Cuando no quede claro el correcto funcionamiento de determinadas plazas de aparcamiento, se podrá exigir, para obtener la calificación provisional, documentación complementaria que justifique la facilidad de acceso y salida de

a les seues places, mitjançant el grafisme, en el plànol d'aparcament del projecte arquitectònic, de les maniobres reals per a estacionar i desestacionar els vehicles, almenys en les places més desfavorables, entenent com a tals les que estiguen situades en fons de carrers, cantonades o racons, i les situades al costat d'elements estructurals, rampes o paraments que per la seua posició i característiques puguen dificultar les maniobres d'entrada i eixida a la plaça.

3. La protecció s'estén també als espais lliures de parcel·la d'ús comunitari i col·lectiu de la promoció. En aquest supòsit, podrà incrementar-se el preu de venda en un percentatge que no excedirà del preu màxim corresponent a un traster protegit de la promoció.

No obstant això, la part de preu limitada corresponent als elements d'ús comunitari a què es refereix el paràgraf anterior no serà computable per a la concessió de finançament específic dels plans d'habitatge i sòl.

4. Trasters. El preu màxim aplicable, llevat que els plans d'habitatge i sòl o mesures de finançament aplicable establisquen un altre distint, serà el 60 per 100 del mòdul de venda per la superfície útil de traster, que reunirà les característiques establides per la normativa tècnica d'aplicació i, en tot cas, estaran sempre vinculats als habitatges. El seu emplaçament en l'edifici s'efectuarà de manera que no siga possible la seua incorporació física a un habitatge.

Article 39. Classificació

Els habitatges de protecció pública de nova construcció es classifiquen en les modalitats següents:

1. Habitatges de protecció pública de nova construcció de promoció privada, per persones jurídiques o físiques, en qualsevol de les modalitats de promoció previstes en aquest títol, i en les que disposen dels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable.

a) Aquests habitatges també podran ser promoguts per l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública dependent de la conselleria competent en matèria d'habitatge que la substituisca, per al compliment dels seus programes d'habitatge.

b) Les distintes modalitats podran coexistir en una mateixa promoció, en els termes que determinen els plans aplicables.

2. Habitatges de promoció pública en qualsevol de les modalitats establides per l'article 54 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, i regulades en el títol III d'aquest reglament.

Article 40. Superfícies

La definició de superfícies útils i construïdes, i amb elements comuns, com també la incidència en el còmput d'altres condicionants, es regirà per la normativa de disseny i condicions de l'habitatge a què es refereix l'article 42 d'aquest reglament.

Article 41. Terrenys

1. El valor dels terrenys on es promouen habitatges protegits, afegit al import total del pressupost de les obres d'urbanització, no podrà excedir el 15 per 100 de la xifra que resulte de la suma dels preus màxims de venda o adjudicació dels habitatges protegits i lliures, locals de negoci, garatges i trasters.

Quan es projecten grups no inferiors a 500 habitatges, el percentatge establert en el paràgraf anterior podrà incrementar-se en un 5 per 100, i no podran excedir el 20 per 100 de la xifra a què es refereix el paràgraf anterior.

2. Només a l'efecte de comprovar el compliment del que disposa aquest article, s'assignarà als habitatges lliures, aïllats o no al règim de protecció autonòmic, un valor per metre quadrat útil igual al del mòdul de venda aplicable de la modalitat d'habitatge de protecció pública de preu superior establida pel Pla estatal d'habitatge en vigor. Quan es tracte de locals de negoci, el valor assignat serà d'1,5 vegades el mòdul de venda aplicable.

3. En el supòsit d'actuacions protegides en àrees de rehabilitació o quan per motius socials, arquitectònics o urbanístics s'estime necessari, el director general competent en matèria d'habitatge podrà exceptuar aquesta limitació mitjançant una resolució motivada i d'acord amb

los vehículos a sus plazas, mediante el grafismo, en el plano de aparcamiento del proyecto arquitectónico, de las maniobras reales para estacionar y desestacionar los vehículos, al menos en las plazas más desfavorables, entendiéndose como tales las que estuvieran situadas en fondos de calles, esquinas o rincones, y las situadas junto a elementos estructurales, rampas o paramentos que por su posición y características pudieran dificultar las maniobras de entrada y salida a la plaza.

3. La protección se extiende también a los espacios libres de parcela de uso comunitario y colectivo de la promoción. En este supuesto, podrá incrementarse el precio de venta en un porcentaje que no excederá del precio máximo correspondiente a un trastero protegido de la promoción.

No obstante, la parte de precio limitada correspondiente a los elementos de uso comunitario a que se refiere el párrafo anterior, no será computable para la concesión de financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo.

4. Trasteros. El precio máximo aplicable, salvo que los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicable establezcan otro distinto, será el 60 por 100 del módulo de venta por la superficie útil de trastero, que reunirá las características establecidas por la normativa técnica de aplicación y, en todo caso, estarán siempre vinculados a las viviendas. Su emplazamiento en el edificio se efectuará de forma que no sea posible su incorporación física a una vivienda.

Artículo 39. Clasificación

Las viviendas de protección pública de nueva construcción se clasifican en las siguientes modalidades:

1. Viviendas de protección pública de nueva construcción de promoción privada, por personas jurídicas o físicas, en cualquiera de las modalidades de promoción previstas en este título, y en las que dispongan los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

a) Estas viviendas también podrán ser promovidas por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública dependiente de la conselleria competente en materia de vivienda que la sustituya, para el cumplimiento de sus programas de vivienda.

b) Las distintas modalidades podrán coexistir en una misma promoción, en los términos que determinen los Planes aplicables.

2. Viviendas de promoción pública en cualquiera de las modalidades establecidas por el artículo 54 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y reguladas en el título III de este Reglamento.

Artículo 40. Superficies

La definición de superficies útiles y construidas, y con elementos comunes, así como la incidencia en el cómputo de otros condicionantes, se regirá por la normativa de diseño y condiciones de la vivienda a que se refiere el artículo 42 de este Reglamento.

Artículo 41. Terrenos

1. El valor de los terrenos donde se vayan a promover viviendas protegidas, añadido al importe total del presupuesto de las obras de urbanización no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de la suma de los precios máximos de venta o adjudicación de las viviendas protegidas y libres, locales de negocio, garajes y trasteros.

Cuando se proyecten grupos no inferiores a 500 viviendas, el porcentaje establecido en el párrafo anterior podrá incrementarse en un 5 por 100, no pudiendo exceder del 20 por 100 de la cifra a que se refiere el párrafo anterior.

2. Solo a efectos de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, se asignará a las viviendas libres, acogidas o no al régimen de protección autonómico, un valor por metro cuadrado útil igual al del módulo de venta aplicable de la modalidad de vivienda de protección pública de precio superior establecida por el Plan Estatal de Vivienda en vigor. Cuando se trate de locales de negocio, el valor asignado será de 1,5 veces el módulo de venta aplicable.

3. En el supuesto de actuaciones protegidas en Áreas de Rehabilitación o cuando por motivos sociales, arquitectónicos o urbanísticos se estime necesario, el director general competente en materia de vivienda podrá exceptuar esta limitación mediante Resolución motivada y de

els informes tècnics corresponents. A aquest efecte, els promotors presentaran sol·licitud d'excepció dels límits de valoració establits, justificant motivadament la petició i acompanyant informe tècnic, per a acreditar la viabilitat econòmica de la promoció.

4. En el cas que els terrenys no tinguen completades les obres d'urbanització, a més de les garanties exigibles per la legislació urbanística per a l'execució simultània a l'edificació, es computarà com a valor dels terrenys el valor del sòl més el cost de les obres d'urbanització necessàries, segons es defineixen en la legislació urbanística valenciana.

5. En el cas que els terrenys estiguen en un programa per al desenvolupament d'actuacions integrades se sumará al valor dels terrenys, l'import de la quota d'urbanització corresponent a la parcel·la en els termes que resulten del certificat lliurat a aquest efecte pel registrador de la propietat.

Article 42. Normes de disseny i condicions de l'habitatge

Els habitatges de protecció pública de nova construcció hauran de complir la normativa de disseny i condicions de l'habitatge que s'establisca a aquest efecte per als habitatges i que desenvolupe la Generalitat.

Article 43. Preu bàsic i mòdul de venda

Els habitatges de protecció pública de nova construcció tindran preu limitat de venda en funció del preu bàsic determinat a nivell nacional per als plans estatals d'habitatge i sòl, i d'acord amb el que estableix l'article 21 i 38 d'aquest reglament.

CAPÍTOL II

Règim del dret d'accés a un habitatge protegit

Article 44. Requisits per a l'accés

Els plans d'habitatge o mesures singulars de finançament establiran les condicions d'accés als habitatges protegits.

1. Amb caràcter supletori, els requisits per a accedir als habitatges de nova construcció de protecció pública seran els següents:

a) Que els adquirents, adjudicataris i promotors per a ús propi no siguen titulars del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre alguna altra habitatge subjecte a règim de protecció pública, excepte en cas d'ocupació temporal d'aquest per motiu de real·lotjaments sota control d'organismes públics, en les condicions que es determinen legalment.

b) Que els adquirents, adjudicataris i promotors per a ús propi no siguen titulars d'un habitatge lliure, quan el valor d'aquest, determinat d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, excedisca del 40 per 100 del preu màxim total de venda de l'habitatge objecte de l'actuació protegida. Aquest valor s'eleva al 60 per 100 en els supòsits següents:

1r. Quan es tracte de famílies nombroses i necessiten adquirir un habitatge de major superfície per l'increment del nombre de membres de la seua unitat familiar.

2n. En el cas de persones majors de 65 anys, de les persones amb discapacitat o de víctimes de la violència de gènere o del terrorisme.

3r. En cas de trasllat de domicili a una altra localitat, quan es tracte de famílies amb ingressos familiars determinats d'acord amb el que disposa la normativa aplicable, que no excedisquen d'1,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

c) Que els adquirents, adjudicataris, promotors per a ús propi i arrendataris dels habitatges tinguen ingressos familiars que no superen els establits pels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament, i, amb caràcter supletori, 6,5 vegades l'índex públic de renda d'efectes múltiples, excepte en el cas d'habitatges protegits qualificats de protecció oficial en règim especial, que no podran excedir 2,5 vegades l'índex públic de renda d'efectes múltiples.

d) Que els habitatges es destinen a residència habitual i permanent i que siguen ocupats dins dels terminis establits en la normativa vigent i, en tot cas, en els tres mesos següents al lliurament, excepte pròrroga

acuerdo con los informes técnicos correspondientes. A tal efecto, los promotores presentarán solicitud de excepción de los límites de valoración establecidos, justificando motivadamente la petición y acompañando informe técnico, para acreditar la viabilidad económica de la promoción.

4. En el supuesto de que los terrenos no tengan completadas las obras de urbanización, además de las garantías exigibles por la legislación urbanística para la ejecución simultánea a la edificación, se computará como valor de los terrenos el valor del suelo más el coste de las obras de urbanización precisas, conforme se definen en la legislación urbanística valenciana.

5. En caso de que los terrenos estén en un Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas se sumará al valor de los terrenos, el importe de la cuota de urbanización correspondiente a la parcela en los términos que resulten de la certificación librada al efecto por el Registrador de la Propiedad.

Artículo 42. Normas de diseño y condiciones de la vivienda

Las viviendas de protección pública de nueva construcción deberán cumplir con la normativa de diseño y condiciones de la vivienda que se establezca al efecto para las viviendas y que se desarrolle por la Generalitat.

Artículo 43. Precio básico y módulo de venta

Las viviendas de protección pública de nueva construcción tendrán precio limitado de venta en función del precio básico determinado a nivel nacional para los Planes Estatales de Vivienda y Suelo, y conforme a lo establecido por el artículo 21 y 38 de este Reglamento.

CAPÍTULO II

Régimen del derecho de acceso a una vivienda protegida

Artículo 44. Requisitos para el acceso

Los Planes de Vivienda o medidas singulares de financiación establecerán las condiciones de acceso a las viviendas protegidas.

1. Con carácter supletorio, los requisitos para acceder a las viviendas de nueva construcción de protección pública serán los siguientes:

a) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, salvo en caso de ocupación temporal de ésta por motivo de realojamientos bajo control de organismos públicos, en las condiciones que se determinen legalmente.

b) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio no sean titulares de una vivienda libre, cuando el valor de esta, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. Este valor se elevará al 60 por 100 en los siguientes supuestos:

1º. Cuando se trate de familias numerosas y necesitaran adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar.

2º. En el caso de personas mayores de 65 años, de las personas con discapacidad o de víctimas de la violencia de género o del terrorismo.

3º. En caso de traslado de domicilio a otra localidad, cuando se trate de familias con ingresos familiares determinados de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable, que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

c) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio y arrendatarios de las viviendas tengan ingresos familiares que no superen los establecidos por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, y, con carácter supletorio, 6,5 veces el Índice Público de Renta de Efectos Múltiples, salvo en el caso de viviendas protegidas calificadas de protección oficial en régimen especial, en que no podrán exceder de 2,5 veces el Índice Público de Renta de Efectos Múltiples.

d) Que las viviendas se destinen a residencia habitual y permanente y que sean ocupadas dentro de los plazos establecidos en la normativa vigente y, en todo caso, en los tres meses siguientes a su entrega,

justificada per raons de tipus laboral o familiar, que haurà de ser autoritzada per l'administració competent.

No obstant això, la direcció general competent en matèria d'habitatge podrà, analitzades les circumstàncies del cas, exceptuar qualsevol dels requisits d'accés als habitatges protegits quan, sent titular d'un altre habitatge, es trobe en alguna de les circumstàncies següents: realotjaments urbanístics conseqüència d'expedients d'expropiació forçosa, habitatge sense condicions mínimes d'habitabilitat o inadequació de la superfície de l'habitatge a la composició familiar.

Només a l'efecte del que disposa aquest reglament, s'entendrà que hi ha inadequació quan la superfície de l'habitatge no arribe els 10 metres quadrats útils per cada membre de la unitat familiar.

El compliment dels requisits d'accés és condició necessària per a l'obtenció i gaudi del finançament específic, prevista en els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament.

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

Els plans d'habitatge o mesures singulars de finançament podran establir els règims d'ús i formes d'accés a la propietat de les actuacions protegides qualificades a la seua empara.

a) El règim d'ús dels habitatges de protecció pública, amb caràcter supletori, podrà ser el següent:

1r. Arrendament.

2n. Propietat.

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

b) L'accés a la propietat d'un habitatge de protecció pública podrà realitzar-se:

1r. Per compravenda.

2n. Mitjançant arrendament amb opció de compra.

3r. Per promoció per a ús propi.

4t. Per promoció a través de comunitats de propietaris, cooperatives d'habitatges o qualsevol altra associació amb personalitat jurídica.

c) Només poden ser usuaris dels habitatges de protecció pública les persones físiques, i queda prohibit el gaudi per a ús propi, per qualsevol títol, de més d'un habitatge de protecció pública. Aquesta prohibició serà aplicable fins i tot en el cas que la titularitat dels habitatges d'ús propi corresponga a distints familiars, si aquests es corresponen amb una unitat familiar.

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

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

e) Les promocions de més d'un habitatge, destinades a accés en propietat o a arrendament, que es troben en període d'execució o acabades, podran ser adquirides, per promocions completes, per persones jurídiques per a la seua explotació en règim d'arrendament d'habitatges de protecció pública, en els termes que els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament establisquen.

f) En les promocions destinades a arrendament, l'arrendador assumeix l'administració, explotació i manteniment de l'immoble fins que concloga el règim de protecció.

g) Els habitatges inclosos en promocions destinades a arrendament podran ser adquirides en propietat pels seus arrendataris, en els terminis i condicions establides pels plans d'habitatge i sòl o mesures de finançament específic.

3. Segones i posteriors transmissions.

S'aplicaran a les segones i posteriors transmissions d'habitatges de protecció pública:

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

b) La duració del període de protecció.

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

d) Les condicions generals d'accés als habitatges de protecció pública establits pels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de

salvo prórroga justificada por razones de tipo laboral o familiar, que deberá ser autorizada por la administración competente.

No obstante, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá, analizadas las circunstancias del caso, exceptuar cualquiera de los requisitos de acceso a las viviendas protegidas cuando, siendo titular de otra vivienda, se hallase en alguna de las siguientes circunstancias: realojos urbanísticos consecuencia de expedientes de expropiación forzosa, vivienda carente de condiciones mínimas de habitabilidad o inadecuación de la superficie de la vivienda a la composición familiar.

A los solos efectos de lo dispuesto en este Reglamento, se entenderá que hay inadecuación cuando la superficie de la vivienda no alcance los 10 metros cuadrados útiles por cada miembro de la unidad familiar.

El cumplimiento de los requisitos de acceso es condición necesaria para la obtención y disfrute de la financiación específica, prevista en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación.

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

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

a) El régimen de uso de las viviendas de protección pública, con carácter supletorio, podrá ser el siguiente:

1º. Arrendamiento.

2º. Propiedad.

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

b) El acceso a la propiedad de una vivienda de protección pública podrá realizarse:

1º. Por compraventa.

2º. Mediante arrendamiento con opción de compra.

3º. Por promoción para uso propio.

4º. Por promoción a través de comunidades de propietarios, cooperativas de viviendas o cualquier otra asociación con personalidad jurídica.

c) Solamente pueden ser usuarios de las viviendas de protección pública las personas físicas, y queda prohibido el disfrute para uso propio, por cualquier título, de más de una vivienda de protección pública. Esta prohibición será aplicable aun en el caso de que la titularidad de las viviendas de uso propio corresponda a distintos familiares, si éstos se corresponden con una unidad familiar.

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

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

e) Las promociones de más de una vivienda, destinadas a acceso en propiedad o a arrendamiento, que se encuentren en periodo de ejecución o terminadas, podrán ser adquiridas, por promociones completas, por personas jurídicas para su explotación en régimen de arrendamiento de viviendas de protección pública, en los términos que los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación establezcan.

f) En las promociones destinadas a arrendamiento, el arrendador asume la administración, explotación y mantenimiento del inmueble hasta que concluya el régimen de protección.

g) Las viviendas incluidas en promociones destinadas a arrendamiento podrán ser adquiridas en propiedad por sus arrendatarios, en los plazos y condiciones establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación específica.

3. Segundas y posteriores transmisiones.

Serán de aplicación a las segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección pública:

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

b) La duración del periodo de protección.

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

d) Las condiciones generales de acceso a las viviendas de protección pública establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medi-

finançament, o supletòriament per aquest reglament, aplicables en el moment en què la transmissió es produïska.

Article 45. Document d'ideïtat

1. Els habitatges de protecció pública no podran transmetre's en segones o posteriors transmissions, tant en el supòsit del transcurs del termini per a la llibertat de cessió, com per haver obtingut autorització per l'òrgan competent abans del transcurs del termini legal, si no s'han obtingut per part del venedor i del comprador els corresponents documents d'ideïtat per a transmetre o adquirir un habitatge amb protecció pública.

2. Per a l'obtenció del document d'ideïtat per part de l'adquirent, aquest haurà de complir les condicions que la normativa vigent exigisca per als habitatges de protecció pública autonòmica.

El document tindrà una vigència de sis mesos, transcorreguts els quals, si no s'ha adquirit l'habitatge, haurà de renovar-se.

3. El document d'ideïtat del venedor haurà de contenir la identificació de l'habitatge, règim a què s'acull, preu màxim de venda i condicions d'aquesta. La seua validesa tindrà una vigència de sis mesos.

4. Per a l'atorgament d'escriptures de segones i posteriors transmissions d'habitatges de protecció pública, les parts contractants hauran d'aportar els corresponents documents d'ideïtat expedits pel servei territorial competent en matèria d'habitatge. Els notaris exigiran aquesta aportació i comunicaran a l'esmentat servei la falta de documents d'ideïtat.

5. El que estableixen els paràgrafs anteriors serà igualment aplicable en la compravenda d'habitatges de protecció pública de nova construcció quan els adquirents no sol·liciten el finançament específic dels plans d'habitatge, o no compleixen els requisits per al dit finançament, encara que sí que per a l'adquisició d'un habitatge amb algun tipus de protecció pública.

En aquest supòsit, els ingressos i requisits dels adquirents hauran d'ajustar-se al tipus d'habitatge de protecció pública que adquirisquen.

6. Per ordre de la conselleria competent en matèria d'habitatge es determinarà el procediment telemàtic per a la comunicació d'aquesta informació a través del corresponent col·legi notarial.

Article 46. Lliurament i ocupació

L'ocupació i ús dels habitatges de protecció pública s'efectuarà una vegada s'haja obtingut la cèdula de qualificació definitiva, i hagen sigut assegurats del risc d'incendis.

El termini d'ocupació serà el que determinen els plans d'habitatge i sòl o mesures de finançament i, si no n'hi ha, en el termini de tres mesos a comptar de la concessió de la qualificació definitiva. Si la compravenda o arrendament té lloc després de la concessió de la qualificació definitiva, el còmput s'iniciarà el dia de la data del contracte corresponent.

El servei territorial competent en matèria d'habitatge podrà prorrogar, amb caràcter excepcional, aquest termini d'ocupació, sempre que hi haja justa causa.

Article 47. Plaques i documentació final d'obra

1. Els edificis d'habitatges de protecció pública hauran de tenir obligatòriament, en un lloc visible des del carrer i pròxim a la llinda de les portes d'accés, plaques identificatives, que tindran el contingut següent:

- a) Logo del Pla d'accés a l'habitatge de la Comunitat Valenciana.
- b) Règim legal a què estiguen acollits els habitatges.
- c) Denominació del promotor.
- d) Que els habitatges estan destinats a domicili habitual i permanent.
- e) Signatura de l'expedient.

Per a l'obtenció de la qualificació definitiva, en el cas d'habitatges acollits a plans estatals, serà necessari que en el moment de la inspecció pels tècnics competents es trobe instal·lada la placa identificativa.

2. Els promotors i, si és el cas, els propietaris, estan obligats a lliurar als adquirents i arrendataris una còpia de la cèdula de qualificació

das singulares de financiación, o supletoriamente por este Reglamento, aplicables en el momento en que la transmisión se produzca.

Artículo 45. Documento de idoneidad

1. Las viviendas de protección pública no podrán transmitirse en segundas o posteriores transmisiones, tanto en el supuesto del transcurso del plazo para la libertad de cesión, como por haber obtenido autorización por el órgano competente antes del transcurso del plazo legal, si no se han obtenido por parte del vendedor y del comprador los correspondientes documentos de idoneidad para transmitir o adquirir una vivienda con protección pública.

2. Para la obtención del documento de idoneidad por parte del adquirente, éste deberá cumplir las condiciones que la normativa vigente exija para las viviendas de protección pública autonómica.

El documento tendrá una vigencia de seis meses, transcurridos los cuales, si no se ha adquirido la vivienda, deberá renovarse.

3. El documento de idoneidad del vendedor deberá contener la identificación de la vivienda, régimen al que se acoge, precio máximo de venta y condiciones de la misma. Su validez tendrá una vigencia de seis meses.

4. Para el otorgamiento de escrituras de segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección pública, las partes contratantes deberán aportar los correspondientes documentos de idoneidad expedidos por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda. Los Notarios exigirán dicha aportación y comunicarán al citado Servicio la falta de documentos de idoneidad.

5. Lo establecido en los párrafos anteriores será igualmente aplicable en la compraventa de viviendas de protección pública de nueva construcción cuando los adquirentes no solicitan la financiación específica de los Planes de Vivienda, o no cumplen los requisitos para dicha financiación, aunque sí para la adquisición de una vivienda con algún tipo de protección pública.

En este supuesto, los ingresos y requisitos de los adquirentes deberán ajustarse al tipo de vivienda de protección pública que adquieran.

6. Por Orden de la conselleria competente en materia de vivienda se determinará el procedimiento telemático para la comunicación de dicha información a través del correspondiente Colegio Notarial.

Artículo 46. Entrega y ocupación

La ocupación y uso de las viviendas de protección pública se efectuará una vez se haya obtenido la cédula de calificación definitiva, y hayan sido aseguradas del riesgo de incendios.

El plazo de ocupación será el que determinen los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación y, en su defecto, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva. Si la compraventa o arrendamiento tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la calificación definitiva, el cómputo se iniciará el día de la fecha del contrato correspondiente.

El Servicio Territorial competente en materia de vivienda podrá prorrogar, con carácter excepcional, este plazo de ocupación, siempre que medie justa causa.

Artículo 47. Placas y documentación final de obra

1. Los edificios de viviendas de protección pública ostentarán obligatoriamente, en un lugar visible desde la calle y próximo al dintel de las puertas de acceso, placas identificativas, cuyo contenido será el siguiente:

- a) Logo del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana.
- b) Régimen Legal al que estén acogidas las viviendas.
- c) Denominación del promotor.
- d) Que las viviendas están destinadas a domicilio habitual y permanente.
- e) Signatura del expediente.

Para la obtención de la calificación definitiva, en el caso de viviendas acogidas a Planes Estatales, será necesario que en el momento de la inspección por los técnicos competentes se encuentre instalada la placa identificativa.

2. Los promotores y, en su caso, los propietarios, están obligados a entregar a los adquirentes y arrendatarios una copia de la cédula de

definitiva en l'acte de la firma del contracte, com també el llibre de l'edifici, en els termes i condicions establits per la legislació d'ordenació de l'edificació.

Article 48. Locals comercials

Els locals comercials situats en immobles d'habitatges de protecció pública podran cedir-se en venda o en arrendament i dedicar-se a usos comercials, centres docents, oficines, despachos, consultoris i altres d'anàlegs compatibles amb habitatge, d'acord amb les condicions establides en la legislació urbanística. El seu preu serà lliure.

Els referits locals podran transformar-se en habitatges sempre que complisquen el que disposa la legislació urbanística i en les ordenances municipals, amb l'autorització prèvia del servei territorial competent en matèria d'habitatge.

Article 49. Manteniment i conservació

Els propietaris d'habitatges de protecció pública, i els arrendataris, vindran obligats a mantenir en bon estat i a conservar-les conforme estableix la legislació d'ordenació de l'edificació.

Els promotors respondran objectivament dels vicios o defectes de construcció, i se'ls podrà imposar l'execució de les obres necessàries de reparació o realitzar-les a costa d'aquests, en els termes establits per l'article 47 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

Tot això sense perjudici de l'aplicació, si és el cas, del règim administratiu sancionador dels habitatges de protecció pública, i quedant fora de perill, sempre, les accions que puguin exercir els propietaris i adquirents dels habitatges a l'empara dels articles 1484 i següents i concordants i la resta de pertinent aplicació del Codi civil, i article 17 i següents de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació.

Article 50. Sobrepreu

Es considerarà sobrepreu qualsevol quantitat que supere els límits de preu de venda i renda que s'establisquen en els plans d'habitatge i sòl o mesures de finançament específic, en els termes establits en l'apartat 3r de l'article 40 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana. La seua percepció constituirà infracció molt greu al règim legal d'habitatges de protecció pública conforme a l'article 69 punt 7 de l'esmentada llei.

Sense perjudici del que estableix l'article 38 d'aquest reglament, sobre el règim d'elements diferents de l'habitatge a què s'estén la protecció, quan es pretenga alienar o cedir en ús locals i altres dependències amb preu lliure als adquirents o usuaris dels habitatges amb protecció pública d'una mateixa promoció, haurà d'obtenir-se autorització dels serveis territorials competents en matèria d'habitatge.

A aquest efecte s'haurà de presentar sol·licitud del venedor o cedent, en la qual s'hauran d'especificar les circumstàncies de preu i les que motiven la seua venda o cessió. Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge requeriran el comprador o cessionari perquè manifeste la seua conformitat i, així mateix, justifique la necessitat efectuar la referida contractació. La resolució administrativa concedirà l'autorització, si és el cas, motivadament.

Article 51. Publicitat dels habitatges de protecció pública

1. La publicitat que es realitze sobre obres d'habitatge de nova construcció subjectes a règims de protecció pública haurà de reunir els requisits establits amb caràcter general per la legislació valenciana de l'habitatge, com també el que disposa el Reial Decret 515/1989, de 21 d'abril, i en la Llei 26/1984, de 19 de juliol, General per a la Defensa dels Consumidors i Usuaris, modificada per la Llei 44/2006, de 29 de desembre. Especialment, haurà de contenir de forma indubtable el règim a què estan acollits, la signatura de l'expedient, la data de qualificació provisional i la data de qualificació definitiva si estan acabades, el nom del promotor i la destinació residència habitual i permanent.

calificación definitiva en el acto de la firma del contrato, así como el libro del edificio, en los términos y condiciones establecidos por la legislación de ordenación de la edificación.

Artículo 48. Locales comerciales

Los locales comerciales situados en inmuebles de viviendas de protección pública podrán cederse en venta o en arrendamiento y dedicarse a usos comerciales, centros docentes, oficinas, despachos, consultorios y otros análogos compatibles con vivienda, de acuerdo con las condiciones establecidas en la legislación urbanística. Su precio será libre.

Los referidos locales podrán transformarse en viviendas siempre que cumplan con lo dispuesto en legislación urbanística y en las Ordenanzas Municipales, previa autorización del Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

Artículo 49. Mantenimiento y conservación

Los propietarios de viviendas de protección pública, y los arrendatarios, vendrán obligados a mantenerlas en buen estado y a conservarlas conforme establece la legislación de ordenación de la edificación.

Los promotores responderán objetivamente de los vicios o defectos de construcción, y se les podrá imponer la ejecución de las obras necesarias de reparación o realizarlas a costa de éstos, en los términos establecidos por el artículo 47 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación, en su caso, del régimen administrativo sancionador de las viviendas de protección pública, y quedando a salvo, siempre, las acciones que puedan ejercitar los propietarios y adquirentes de las viviendas, al amparo de los artículos 1484 y siguientes y concordantes y demás de pertinente aplicación del Código Civil, y artículo 17 y siguientes de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 50. Sobreprecio

Se considerará sobreprecio cualquier cantidad que supere los límites de precio de venta y renta que se establezcan en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación específica, en los términos establecidos en el apartado 3º del artículo 40 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana. Su percepción constituirá infracción muy grave al régimen legal de viviendas de protección pública conforme al artículo 69 punto 7 de la precitada Ley.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 38 de este Reglamento, sobre el régimen de elementos diferentes de la vivienda a los que se extiende la protección, cuando se pretenda enajenar o ceder en uso locales y otras dependencias con precio libre a los adquirentes o usuarios de las viviendas con protección pública de una misma promoción, habrá de obtenerse autorización de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda.

A tal efecto se presentará solicitud del vendedor o cedente, en la que se especificarán las circunstancias de precio y las que motivan su venta o cesión. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda requerirán al comprador o cesionario para que manifieste su conformidad y, asimismo, justifique la necesidad de efectuar la referida contratación. La resolución administrativa concederá la autorización, en su caso, motivadamente.

Artículo 51. Publicidad de las viviendas de protección pública

1. La publicidad que se realice sobre obras de vivienda de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública reunirá los requisitos establecidos con carácter general por la legislación valenciana de la vivienda, así como lo dispuesto en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, y en la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, modificada por Ley 44/2006, de 29 de diciembre. Especialmente, deberá contener de forma indubitada el régimen a que están acogidas, la signatura del expediente, la fecha de calificación provisional y la fecha de calificación definitiva si están terminadas, el nombre del promotor y el destino a residencia habitual y permanente.

2. En les obres d'habitatge de nova construcció subjectes a règims de protecció pública s'hauran de col·locar obligatòriament cartells informatius, el contingut de les quals serà el següent:

- a) Logo del Pla d'accés a l'habitatge de la Comunitat Valenciana.
- b) Signatura de l'expedient.
- c) Data de la llicència municipal d'obres.
- d) Règim legal a què estiguen acollits els habitatges.
- e) Nombre d'habitatges acollits.
- f) Nombre d'habitatges destinats a persones amb discapacitat.
- g) Nombre d'habitatges destinats a famílies nombroses.
- h) Nombre de garatges i trasters vinculats.
- i) Nom del promotor.
- j) Nom del constructor.
- k) Nom dels tècnics de la direcció facultativa.
- l) Nom de les entitats i laboratoris encarregats del control de la qualitat de l'edificació.
- m) Que els habitatges estan destinats a domicili habitual i permanent.

El cartell informatiu s'exposarà en l'obra en lloc visible, una vegada obtinguda la qualificació provisional i en el termini màxim d'un mes des de la seua data, llevat que hi haja causa justa, autoritzada pel servei territorial competent en matèria d'habitatge, i haurà de romandre exposat fins a l'obtenció de la qualificació definitiva.

Article 52. Percepció de quantitats a compte

Perquè els promotors d'habitatges de protecció pública puguin percebre dels compradors o adquirents, durant el període de construcció, quantitats a compte del preu, hauran d'haver obtingut la qualificació provisional i hauran de sol·licitar autorització del servei territorial competent en matèria d'habitatge, acreditant el compliment de les condicions següents:

1. Que les quantitats anticipades s'apliquen únicament a la construcció dels habitatges, sent ingressades en qualsevol establiment bancari o entitat de crèdit pública o privada a disposició del promotor, amb distinció de qualsevol altra classe de fons pertanyents al mateix.

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

3. Que se sol·licite autorització al servei territorial competent en matèria d'habitatge amb anterioritat a la seua percepció i abans de la qualificació definitiva. En la sol·licitud d'autorització s'haurà de fer constar l'import total de les quantitats que es pretenga obtenir per aquest concepte.

A la sol·licitud s'haurà d'acompanyar, necessàriament:

a) Certificat del Registre de la Propietat acreditativa del domini dels terrenys o del dret que faculte el promotor per a realitzar la construcció, i que es troben lliures de càrregues i gravàmens, excepte aquells constituïts en garantia de devolució dels préstecs concedits per a la construcció dels habitatges.

b) Aval bancari suficient o contracte d'assegurança que garantisca la devolució de l'import de les quantitats rebudes, més els interessos legals corresponents fins al moment en què es faça l'efectiva devolució, en cas de no obtenir la qualificació definitiva o no acabar les obres dins del termini fixat en la qualificació provisional o en la pròrroga reglamentàriament concedida.

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

5. Les garanties establides s'estendran a les quantitats lliurades en efectiu o mitjançant qualsevol efecte canviari, el pagament de les quals es domiciliarà en el compte especial previst.

6. En el període de construcció només podran percebre's dels futurs adquirents pagaments en concepte de quantitats a compte.

7. Quan els promotors disposen la formalització de reserves d'habitatge, amb lliurament de quantitats per aquest concepte, hauran de

2. En las obras de vivienda de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública, se colocarán obligatoriamente carteles informativos, cuyo contenido será el siguiente:

- a) Logo del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana.
- b) Signatura del expediente.
- c) Fecha de la licencia municipal de obras.
- d) Régimen legal al que estén acogidas las viviendas.
- e) Número de viviendas acogidas.
- f) Número de viviendas destinadas a personas con discapacidad.
- g) Número de viviendas destinadas a familias numerosas.
- h) Número de garajes y trasteros vinculados.
- i) Nombre del promotor.
- j) Nombre del constructor.
- k) Nombre de los técnicos de la dirección facultativa.
- l) Nombre de las entidades y laboratorios encargados del control de la calidad de la edificación.
- m) Que las viviendas están destinadas a domicilio habitual y permanente.

El cartel informativo se expondrá en la obra en lugar visible, una vez obtenida la calificación provisional y en el plazo máximo de un mes desde su fecha, salvo que medie justa causa, autorizada por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, y deberá permanecer expuesto hasta la obtención de la calificación definitiva.

Artículo 52. Percepción de cantidades a cuenta

Para que los promotores de viviendas de protección pública puedan percibir de los compradores o adquirentes, durante el periodo de construcción, cantidades a cuenta del precio, deberán haber obtenido la calificación provisional y deberán solicitar autorización del Servicio Territorial competente en materia de vivienda, acreditando el cumplimiento de las siguientes condiciones:

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

2. Que en los contratos que se otorguen para formalizar las entregas a cuenta se haga constar de manera indubitable la cuantía de las mismas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad bancaria o de crédito donde ha de verificarse el ingreso, y la garantía que haya sido constituída por el promotor entre las previstas en el apartado b) de la condición tercera.

3. Que se solicite autorización al Servicio Territorial competente en materia de vivienda con anterioridad a su percepción y antes de la calificación definitiva. En la solicitud de autorización se deberá hacer constar el importe total de las cantidades que se pretenda obtener por este concepto.

A la solicitud se deberá acompañar, necesariamente:

a) Certificación del Registro de la Propiedad acreditativa del dominio de los terrenos o del derecho que faculte al promotor para realizar la construcción, y que se hallan libres de cargas y gravámenes, salvo aquellos constituídos en garantía de devolución de los préstamos concedidos para la construcción de las viviendas.

b) Aval bancario suficiente o contrato de seguro que garantice la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes hasta el momento en que se haga la efectiva devolución, en caso de no obtener la calificación definitiva o no terminar las obras dentro del plazo fijado en la calificación provisional o en la pròrroga reglamentàriament concedida.

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

5. Las garantías establecidas se extenderán a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista.

6. En el periodo de construcción solo podrán percibirse de los futuros adquirentes pagos en concepto de cantidades a cuenta.

7. Cuando los promotores dispongan la formalización de reservas de vivienda, con entrega de cantidades por este concepto, deberán

fer-ho constar en la sol·licitud d'autorització per a percebre quantitats a compte i en el document de la reserva, especificant les quanties i acompanyant la documentació que acredite que estan avalats o assegurats fins que la reserva es materialitze, en el moment del qual tindrà la consideració de lliurament a compte del preu i serà avalat o assegurat conforme disposa aquest article. Tot això sense perjudici d'establir en el document de reserva d'habitatge els pactes necessaris per als supòsits en què la reserva no arribe a bon fi.

Article 53. Clàusules d'inserció obligatòria en els contractes

Els contractes de compravenda i arrendament hauran d'incloure les clàusules que recullen els requisits d'informació i venda exigits en la Llei de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, a més de les que puguen establir els plans d'habitatge i sòl i les mesures de finançament que corresponen. A més, obligatòriament hauran d'incloure:

1. Amb caràcter general:

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

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

c) Que l'adquirent o arrendatari s'obliga a ocupar l'habitatge en el termini màxim de tres mesos a partir del lliurament de les claus, llevat que hi haja causa justa.

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

2. Contractes de compravenda:

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

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

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

d) Que, una vegada visat aquest contracte pel servei territorial competent en matèria d'habitatge, el comprador podrà inscriure'l en el Registre de la Propietat. Els honoraris d'inscripció es descomptaran dels que ocasione l'escriptura de compravenda.

3. Arrendament:

a) El contracte se subjecta a la Llei d'Arrendaments Urbans, amb les especificacions establides per la normativa de protecció.

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

4. Quantitats a compte:

En el supòsit de contractes de percepció de quantitats a compte, hauran de consignar-se en el contracte les dades requerides per l'article 52 d'aquest reglament, especificant que s'ha obtingut l'autorització administrativa per a la percepció d'aquestes quantitats.

No seran admissibles contractes de compra/venda anticipada d'habitatges de protecció pública, promesa de venda o opció de compra, sense estipular la percepció de quantitats a compte, i no es consignarà la percepció de quantitats per qualsevol altre concepte.

5. Identificació de l'habitatge:

En els contractes i escriptures es farà constar, de manera indubtable, la identificació de l'habitatge (tipus, superfície útil i construïda, i situació de l'edifici) d'acord amb la qualificació provisional o definitiva

hacerlo constar en la solicitud de autorización para percibir cantidades a cuenta y en el documento de la reserva, especificando las cuantías y acompañando la documentación que acredite que están avaladas o aseguradas hasta que la reserva se materialice, en cuyo momento tendrá la consideración de entrega a cuenta del precio y será avalado o asegurado conforme dispone este artículo. Todo ello sin perjuicio de establecer en el documento de reserva de vivienda los pactos necesarios para los supuestos en que la reserva no llegue a buen fin.

Artículo 53. Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos

Los contratos de compraventa y arrendamiento deberán incluir las cláusulas que recojan los requisitos de información y venta exigidos en la Ley de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, además de las que puedan establecer los Planes de Vivienda y Suelo y las medidas de financiación que correspondan. Además, obligatoriamente incluirán:

1. Con carácter general:

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

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

c) Que el adquirente o arrendatario se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

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

2. Contratos de compraventa:

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

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

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

d) Que, una vez visado este contrato por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, el comprador podrá proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Los honorarios de inscripción se descontarán de los que ocasione la escritura de compraventa.

3. Arrendamiento:

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

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

4. Cantidades a cuenta:

En el supuesto de contratos de percepción de cantidades a cuenta, habrán de consignarse en el contrato los datos requeridos por el artículo 52 de este Reglamento, especificando que se ha obtenido la autorización administrativa para la percepción de estas cantidades.

No serán admisibles contratos de compraventa anticipada de viviendas de protección pública, promesa de venta u opción de compra, sin estipular la percepción de cantidades a cuenta, y no se consignará la percepción de cantidades por cualquier otro concepto.

5. Identificación de la vivienda:

En los contratos y escrituras se hará constar, de manera indubitable, la identificación de la vivienda (tipo, superficie útil y construida, y situación del edificio) de acuerdo con la calificación provisional o

va segons la fase de tramitació en què es trobe l'expedient, com també les seues dades registrals.

Es farà constar per separat els preus de venda i superfície útil i construïda de l'habitatge, garatge, trasters i annexos, si és el cas.

Quan en els procediments administratius iniciats per a l'obtenció del finançament específic dels plans d'habitatge i sòl s'aporten escriptures en què no consten per separat els preus i superfícies de l'habitatge, garatge, trasters i annexos, les parts contractants adjuntaran declaració subscripta pel venedor i el comprador on s'especificarà l'esmentat desglossament, llevat que amb anterioritat s'haja aportat en l'expedient el corresponent contracte privat incloent-hi les especificacions assenyalades.

6. Préstec directe a l'adquirent:

Per a obtenir el visat del contracte haurà de fer-se constar en el contracte o escriptura que l'obtenció del préstec específic per als plans d'habitatge i sòl és obligació exclusiva de l'adquirent.

Les despeses de cancel·lació del préstec del promotor, total, o parcial en el cas que l'adquirent no se subrogue en la totalitat del préstec, seran a compte del promotor.

7. Limitacions a l'ús i cessió:

Les prohibicions i limitacions a la facultat de disposar establides pels plans d'habitatge i sòl o mesures de finançament aplicable i articles 25 i 79 d'aquest reglament, respectivament, 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, a l'efecte de la seua inscripció en el registre de la propietat, fent constar la prohibició de disposar per mitjà de nota marginal.

Els notaris i registradors de la propietat hauran de remetre, en el cas que no hi haja autorització del servei territorial competent en matèria d'habitatge, relació de les escriptures dels habitatges, o sol·licitud d'inscripció registral si és el cas, que impliquen canvi d'ús o cessió anterior al venciment dels terminis establits, per la normativa d'aplicació, per a poder transmetre o cedir l'ús dels habitatges, a l'efecte del seu control administratiu.

Així mateix, els registradors de la propietat remetran relació de les inscripcions d'escriptures de compra/venda dels habitatges de nova construcció de promoció pública, que permeten la identificació de l'habitatge, número d'expedient, com també de l'adquirent d'aquest, al servei territorial competent en matèria d'habitatge, a l'efecte del seu control administratiu.

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

Article 54. Visat de contractes

Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge portaran un registre especial, en què es prendrà nota de tots els contractes translatius de domini o de cessió d'ús per qualsevol títol dels habitatges de protecció pública.

Els contractes privats o les escriptures públiques corresponents o les seues còpies simples, es presentaran, en el nombre d'exemplars establert per la norma de finançament aplicable, i, si no n'hi ha, en triple exemplar, en els serveis territorials competents en matèria d'habitatge en el termini d'un mes a partir del seu atorgament. En el supòsit de les escriptures, podran aportar-se a partir de la seua inscripció en el Registre de la Propietat. Estan obligats a efectuar aquesta presentació les parts contractants.

Si els contractes privats o escriptures no reuneixen els requisits exigits, es requerirà als interessats perquè, en el termini de quinze dies, les esmenen. Transcorregut el referit termini, podran iniciar-se les actuacions prèvies corresponents al règim administratiu sancionador.

Article 55. Elevació a escriptura pública

Els promotors d'habitatges de protecció pública estaran obligats a elevar a escriptura pública, en el termini de tres mesos comptadors de

definitiva según la fase de tramitación en que se encuentre el expediente, así como sus datos registrales.

Se hará constar por separado los precios de venta y superficie útil y construida de la vivienda, garaje, trasteros y anejos, en su caso.

Cuando en los procedimientos administrativos iniciados para la obtención de la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo se aporten escrituras en las que no consten por separado los precios y superficies de la vivienda, garaje, trasteros y anejos, las partes contratantes adjuntarán declaración suscrita por el vendedor y el comprador donde se especificará el citado desglose, salvo que con anterioridad se hubiera aportado en el expediente el correspondiente contrato privado con inclusión de las especificaciones señaladas.

6. Préstamo directo al adquirente:

Para obtener el visado del contrato deberá hacerse constar en el contrato o escritura que la obtención del préstamo específico para los Planes de Vivienda y Suelo es obligación exclusiva del adquirente.

Los gastos de cancelación del préstamo del promotor, total, o parcial en el supuesto de que el adquirente no se subrogue en la totalidad del préstamo, serán a cuenta del promotor.

7. Limitaciones al uso y cesión.

Las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicables y artículos 25 y 79 de este Reglamento, respectivamente, se harán constar expresamente en las escrituras de compra/venda, 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 efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, haciendo constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán remitir, en caso de que no medie autorización del Servicio Territorial competente en materia de vivienda, relación de las escrituras de las viviendas, o solicitud de inscripción registral en su caso, que impliquen cambio de uso o cesión anterior al vencimiento de los plazos establecidos, por la normativa de aplicación, para poder transmitir o ceder el uso de las viviendas, a los efectos de su control administrativo.

Asimismo, los Registradores de la Propiedad remitirán relación de las inscripciones de escrituras de compraventa de las viviendas de nueva construcción de promoción pública, que permitan la identificación de la vivienda, número de expediente, así como del adquirente de la misma, al Servicio Territorial competente en materia de vivienda, a efectos de su control administrativo.

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

Artículo 54. Visado de contratos

Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda llevarán un registro especial, en el que se tomará razón de todos los contratos traslativos de dominio o de cesión de uso por cualquier título de las viviendas de protección pública.

Los contratos privados o las escrituras públicas correspondientes o sus copias simples, se presentarán, en el número de ejemplares establecido por la norma de financiación aplicable, y, en su defecto, por triplicado ejemplar, en los servicios territoriales competentes en materia de vivienda en el plazo de un mes a partir de su otorgamiento. En el supuesto de las escrituras, podrán aportarse a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad. Están obligados a efectuar esta presentación las partes contratantes.

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

Artículo 55. Elevación a escritura pública

Los promotores de viviendas de protección pública estarán obligados a elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar

la concessió de la qualificació definitiva, els contractes de compravenda signats amb anterioritat a aquesta qualificació.

Si la compravenda té lloc després de la concessió de la qualificació definitiva, aquest termini es comptarà des de la firma del contracte, i es presentaran en el servei territorial competent en matèria d'habitatge, segons disposa l'article anterior.

Article 56. Actuacions prèvies en el procediment sancionador

Abans de la iniciació del procediment sancionador, es podran realitzar actuacions prèvies, a fi de determinar amb caràcter preliminar si concorren circumstàncies que justifiquen la iniciació. A aquest efecte, el servei territorial competent en matèria d'habitatge podrà cursar invitació d'obres al presumpte infractor perquè pugui executar les obres necessàries de reparació, voluntàriament i en el termini concedit, que no podrà ser superior a un mes.

Així mateix, si es tracta de conductes o situacions de fet que puguin cessar per voluntat del presumpte infractor, el servei territorial competent en matèria d'habitatge podrà formular requeriment perquè, en el termini màxim de quinze dies, cessen les referides conductes o es reposen al seu estat originari.

La no observança dels requeriments a què es refereix l'apartat anterior determinarà la iniciació del procediment sancionador.

CAPÍTOL III Qualificació provisional

Article 57. Inscripció en el Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública

La inscripció en el Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública, en els termes que determina l'article 3 d'aquest reglament, tindrà el caràcter de tràmit inicial, i serà requisit previ per a poder sol·licitar la qualificació provisional.

Article 58. Habitatges destinats a persones amb discapacitat

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

Aquests habitatges hauran de complir les condicions exigides per la referida legislació i per les disposicions reglamentàries de desenvolupament, i, s'adaptaran a les necessitats específiques del comprador segons el tipus de discapacitat.

En el projecte bàsic d'edificació presentat per a l'obtenció de la qualificació provisional, els habitatges reservats per a persones amb discapacitat es consignaran sense distribuir, però recollint les condicions d'accés universal exigides per la legislació aplicable.

Una vegada assignat l'habitatge, en el règim que pertoque, a una persona amb discapacitat, el promotor queda obligat a presentar, en el període d'execució de les obres, una distribució adequada a les seues característiques, tant físiques com psíquiques i sensorials. El servei territorial competent en matèria d'habitatge, després de l'informe tècnic corresponent, acceptarà o no la distribució proposada.

2. Aquests habitatges podran situar-se en qualsevol planta de l'edifici, sempre que reunisquen les condicions d'accés i mobilitat interior que establisquen les normes esmentades en l'apartat anterior.

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

En el cas que les persones amb discapacitat siguen menors d'edat o legalment incapaços, podran accedir als esmentats habitatges les persones que exercisquen sobre aquests la pàtria potestat, la tutela i, si és el cas, les que acrediten tenir-los a càrrec seu amb caràcter permanent.

Els plans d'habitatge i sòl i les mesures singulars de finançament establiran condicions especials per a l'accés al finançament específic que, necessàriament, hauran d'incloure la forma de computar els ingressos familiars, els requisits patrimonials i la unitat familiar. Si no n'hi ha, i amb caràcter supletori, es tindran en compte, quan la persona

desde la concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa celebrados con anterioridad a dicha calificación.

Si la compraventa tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la calificación definitiva, dicho plazo se contará desde la firma del contrato, y se presentarán en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, conforme dispone el artículo anterior.

Artículo 56. Actuaciones previas en el procedimiento sancionador

Antes de la iniciación del procedimiento sancionador, se podrán realizar actuaciones previas, con objeto de determinar con carácter preliminar si concurren circunstancias que justifiquen la iniciación. A tal efecto, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda podrá cursar invitación de obras al presunto infractor para que pueda ejecutar las obras necesarias de reparación, voluntariamente y en el plazo concedido, que no será superior a un mes.

Asimismo, si se trata de conductas o situaciones de hecho que puedan cesar por voluntad del presunto infractor, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda podrá formular requerimiento para que, en el plazo máximo de quince días, cesen las referidas conductas o se repongan a su estado originario.

La no observancia de los requerimientos a los que se refiere el apartado anterior determinará la iniciación del procedimiento sancionador.

CAPÍTULO III Calificación provisional

Artículo 57. Inscripción en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública

La inscripción en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública, en los términos que determina el artículo 3 de este Reglamento, tendrá el carácter de trámite inicial, y será requisito previo para poder solicitar la calificación provisional.

Artículo 58. Viviendas destinadas a personas con discapacidad

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

Estas viviendas cumplirán las condiciones exigidas por la referida legislación y por las disposiciones reglamentarias de desarrollo, y, se adaptarán a las necesidades específicas del comprador según el tipo de discapacidad.

En el proyecto básico de edificación presentado para la obtención de la calificación provisional, las viviendas reservadas para personas con discapacidad se consignarán sin distribuir, pero recogiendo las condiciones de acceso universal exigidas por la legislación aplicable.

Una vez asignada la vivienda, en el régimen que proceda, a una persona con discapacidad, el promotor queda obligado a presentar, en el periodo de ejecución de las obras, una distribución adecuada a sus características, tanto físicas como psíquicas y sensoriales. El Servicio Territorial competente en materia de vivienda, previo el informe técnico correspondiente, aceptará o no la distribución propuesta.

2. Estas viviendas podrán situarse en cualquier planta del edificio, siempre que reúnan las condiciones de acceso y movilidad interior que establezcan las normas citadas en el apartado anterior.

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

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

Los Planes de Vivienda y Suelo y las medidas singulares de financiación establecerán condiciones especiales para el acceso a la financiación específica que, necesariamente, incluirán la forma de computar los ingresos familiares, los requisitos patrimoniales y la unidad familiar. En su defecto, y con carácter supletorio, se tendrán en cuenta

tinga una discapacitat igual o superior al 33 per 100 i acredite la necessitat adaptació funcional, les condicions següents:

a) El còmput d'ingressos mínims tindrà en compte la unitat familiar, entenent-hi les persones que exercisquen la pàtria-potestat, la tutela, o que les tinguen a càrrec seu permanentment.

b) No es tindran en compte les condicions generals sobre propietat d'un altre habitatge dels membres de la unitat familiar distints de l'adquirent, ni tampoc les que puguen correspondre a les persones que exercisquen la tutela o els tinguen a càrrec seu permanentment.

c) Els ingressos familiars computables correspondran a l'adquirent, i, si no els té, es ponderaran els de la unitat familiar amb una reducció del 50 per 100, a l'efecte d'aplicació de les modalitats de finançament específic previst en les normes d'aplicació.

d) Es considerarà primer accés i es tindrà dret a l'obtenció del finançament específic previst en les normes d'aplicació, quan es pretenga adquirir un habitatge adaptat i la que es posseeix és ordinària, en els supòsits en què la discapacitat necessite la referida adaptació. Si l'habitatge posseït en propietat està subjecte a algun règim de protecció pública, serà necessari l'alienació d'aquesta, sense devolució de les ajudes econòmiques directes percebudes, prèviament a l'adquisició del nou habitatge adaptat.

4. El nombre d'habitatges destinats a persones amb discapacitat es consignarà en la qualificació provisional de la promoció, i els serveis territorials competents en matèria d'habitatge adoptaran les mesures oportunes per a la seua difusió i coneixement dels possibles interessats les quals, com a mínim, hauran de comprendre les mesures següents:

a) Publicació en el tauler d'anuncis del servei territorial competent en matèria d'habitatge per un període, d'al menys sis mesos, com també en els cartells informatius a peu d'obra, d'acord amb el que disposa l'article 51.2.f) d'aquest reglament.

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

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

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

A aquest efecte, haurà de constar en l'expedient administratiu que s'han efectuat les publicacions a què es refereix l'apartat 4 anterior.

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

6. Quan es tracte d'habitatges de protecció pública promoguts per l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o altres entitats públiques, o quan la reserva d'habitatges haja sigut condició per a l'adjudicació dels terrenys, no es podrà sol·licitar ni concedir autorització per a vendre'l o alienar-lo a qualsevol persona que reuneisca les condicions d'accés previstes pels plans. En aquest cas, els habitatges seran destinats a persones amb discapacitat, i si no fóra possible, malgrat la difusió establida en l'apartat 4 anterior, es destinaran a la prestació de serveis per a persones amb discapacitat amb els fins d'atenció residencial. A aquest efecte, les referides promotores podran subscriure convenis amb la conselleria competent en matèria de benestar social, que regularan els criteris, requisits i procediments de concurrència i adjudicació per a aquests usos socials subsidiaris.

En casos excepcionals, degudament acreditats i justificats, la direcció general competent en matèria d'habitatge podrà, motivadament, determinar la destinació i les condicions d'adjudicació o ús.

ta, cuando la persona tenga una discapacidad igual o superior al 33 por 100 y acredite la necesidad de adaptación funcional, las siguientes condiciones:

a) El cómputo de ingresos mínimos tendrá en cuenta la unidad familiar, entendiéndose en ella las personas que ejerzan la patria potestad, la tutela, o que las tengan a su cargo permanentemente.

b) No se tendrán en cuenta las condiciones generales sobre propiedad de otra vivienda de los miembros de la unidad familiar distintos del adquirente, ni tampoco las que pudieran corresponder a las personas que ejerzan la tutela o los tengan a su cargo permanentemente.

c) Los ingresos familiares computables corresponderán al adquirente, y, si no los tuviere, se ponderarán los de la unidad familiar con una reducción del 50 por 100, a efectos de aplicación de las modalidades de financiación específica previstas en las normas de aplicación.

d) Se considerará primer acceso y se tendrá derecho a la obtención de la financiación específica prevista en las normas de aplicación, cuando se pretenda adquirir una vivienda adaptada y la que se posee es ordinaria, en los supuestos en que la discapacidad necesite la referida adaptación. Si la vivienda poseída en propiedad estuviera sujeta a algún régimen de protección pública, será preciso la enajenación de la misma, sin devolución de las ayudas económicas directas percibidas, previamente a la adquisición de la nueva vivienda adaptada.

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

a) Publicación en el tablón de anuncios del Servicio Territorial competente en materia de vivienda por un periodo de, al menos, seis meses, así como en los carteles informativos a pie de obra, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 51.2.f) de este Reglamento.

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

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

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

A tal efecto, deberá constar en el expediente administrativo que se han efectuado las publicaciones a que se refiere el apartado 4 anterior.

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

6. Cuando se trate de viviendas de protección pública promovidas por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., u otras entidades públicas, o cuando la reserva de viviendas haya sido condición para la adjudicación de los terrenos, no se podrá solicitar ni conceder autorización para venderla o enajenarla a cualquier persona que reúna las condiciones de acceso previstas por los Planes. En este caso, las viviendas serán destinadas a personas con discapacidad, y si no fuera posible, a pesar de la difusión establecida en el apartado 4 anterior, se destinarán a la prestación de servicios para personas con discapacidad con los fines de atención residencial. A tal efecto, las referidas promotoras podrán suscribir Convenios con la conselleria competente en materia de Bienestar Social, que regularán los criterios, requisitos y procedimientos de concurrència y adjudicación para estos usos sociales subsidiarios.

En casos excepcionales, debidamente acreditados y justificados, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá, motivadamente, determinar el destino y las condiciones de adjudicación o uso.

7. Les promocions que continguen habitatges adaptats a persones amb discapacitat sensorial o persones amb mobilitat reduïda, superant les reserves obligatòries establides per la legislació específica, podran ser objecte de concessió d'ajudes econòmiques a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, en les condicions i quantia que s'establisca en els plans o normes d'aplicació.

En tot cas, hauran de complir algun dels criteris següents:

a) Mesures d'adaptació de l'habitatge per a persones amb discapacitat sensorial.

b) Mesures d'adaptació de l'habitatge per a persones amb mobilitat reduïda, tenint en compte l'itinerari accessible en l'interior de l'habitatge, l'adaptació de banys i lavabos, i l'adaptació de cuina.

c) Altres mesures, per damunt dels nivells de qualitat exigits pel codi tècnic de l'edificació, tendents a garantir l'accessibilitat universal i el disseny per a tots en l'edificació residencial.

Article 59. Sol·licitud de la qualificació provisional

Els promotors dels habitatges de protecció pública de nova construcció, una vegada inscrites en el Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública, hauran de presentar en el servei territorial competent en matèria d'habitatge la sol·licitud de qualificació provisional, que haurà d'estar acompanyada pels documents següents:

1. Dos exemplars del projecte bàsic d'edificació, definit en la normativa d'ordenació de l'edificació aplicable i redactat per tècnic competent, que haurà d'estar visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes. L'administració competent en matèria d'habitatge establirà les mesures oportunes per a possibilitar la seua presentació mitjançant sistemes informàtics.

2. Compromís de complir les exigències establides pel règim legal dels habitatges de protecció pública, que s'inclourà en els models normalitzats de sol·licitud de qualificació provisional.

3. Els que acrediten la personalitat del sol·licitant i, si és el cas, la representació que tinga. La representació podrà acreditar-se per qualsevol mitjà vàlid en dret que deixe constància fidedigna, o mitjançant declaració en compareixença personal dels interessats.

Si els promotors són persones físiques, hauran d'adjuntar fotocòpia del DNI.

Quan es tracte de societats amb personalitat jurídica, haurà d'acreditar-se la constitució de la societat, la seua inscripció en el Registre Mercantil, aportar el número de CIF corresponent, i acreditar la persona o persones físiques que la representen.

Atès que les associacions de caràcter fiscal denominades comunitats de béns, no tenen personalitat jurídica pròpia, la promoció s'entendrà, amb caràcter general, realitzada com a agrupació de particulars.

Les comunitats de propietaris i cooperatives sol·licitaran la qualificació per mitjà dels representants establits d'acord amb la normativa específica d'aplicació.

4. Certificat del Registre de la Propietat sobre la titularitat del domini dels terrenys i de la llibertat de càrregues o gravàmens que puguin representar un obstacle econòmic, jurídic o tècnic per al desenvolupament del projecte. En el cas que els sol·licitants no siguin els propietaris dels terrenys, hauran d'acompanyar, a més, la promesa de venda atorgada a favor seu o el títol que els faculte per a construir sobre aquests.

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

No obstant això, la constància d'un préstec per a l'adquisició del solar no es considerarà obstacle quan es complisquen les condicions següents:

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

b) Si no es tracta de préstec específic, s'acreditarà que el préstec té com a objecte l'adquisició del solar, i que l'entitat de crèdit concedent ha subscrit conveni amb l'administració competent, en el marc del Pla d'habitatge i sòl o mesura de finançament aplicable.

7. Las promociones que contengan viviendas adaptadas a personas con discapacidad sensorial o personas con movilidad reducida, superando las reservas obligatorias establecidas por la legislación específica, podrán ser objeto de concesión de ayudas económicas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, en las condiciones y cuantía que se establezca en los Planes o normas de aplicación.

En todo caso, deberán cumplir alguno de los siguientes criterios:

a) Medidas de adaptación de la vivienda para personas con discapacidad sensorial.

b) Medidas de adaptación de la vivienda para personas con movilidad reducida, teniendo en cuenta el itinerario accesible en el interior de la vivienda, la adaptación de baños y aseos, y la adaptación de cocina.

c) Otras medidas, por encima de los niveles de calidad exigidos por el código técnico de la edificación, tendentes a garantizar la accesibilidad universal y el diseño para todos en la edificación residencial.

Artículo 59. Solicitud de la calificación provisional

Los promotores de las viviendas de protección pública de nueva construcción, una vez inscritas en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública, deberán presentar en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda la solicitud de calificación provisional, que deberá estar acompañada por los siguientes documentos:

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

2. Compromiso de cumplir con las exigencias establecidas por el régimen legal de las viviendas de protección pública, que se incluirá en los modelos normalizados de solicitud de calificación provisional.

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

Si los promotores son personas físicas, acompañarán fotocopia de su DNI.

Cuando se trate de sociedades con personalidad jurídica, deberá acreditarse la constitución de la sociedad, su inscripción en el Registro Mercantil, aportar el número de CIF correspondiente, y acreditar la persona o personas físicas que la representen.

Dado que las asociaciones de carácter fiscal denominadas Comunidades de Bienes carecen de personalidad jurídica propia, la promoción se entenderá, a todos los efectos, realizada como agrupación de particulares.

Las comunidades de propietarios y cooperativas solicitarán la calificación por medio de los representantes establecidos conforme a la normativa específica de aplicación.

4. Certificado del Registro de la Propiedad sobre la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. En el caso de que los solicitantes no sean los propietarios de los terrenos, acompañarán, además, la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos.

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

No obstante, la constancia de un préstamo para la adquisición del solar no se considerará obstáculo cuando se cumplan las siguientes condiciones:

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

b) Si no se trata de préstamo específico, se acreditará que el préstamo tiene por objeto la adquisición del solar, y que la entidad de crédito concedente ha suscrito Convenio con la administración competente, en el marco del Plan de Vivienda y Suelo o medida de financiación aplicable.

Així mateix, s'aportarà document acreditatiu de què l'entitat financera referida es compromet a reconvertir el préstec, l'import del qual no podrà excedir el preu màxim del solar determinat en l'article 41 d'aquest reglament, o normativa que el substituïska, en el préstec específic per a la promoció dels habitatges de protecció pública una vegada obtinguda la qualificació provisional.

c) El servei territorial competent en matèria d'habitatge no autoritzarà la percepció de quantitats a compte fins que conste acreditat que s'ha dut a terme la reconversió del préstec del sòl en préstec específic del pla d'habitatge i sòl corresponent per a la promoció, circumstància que, en tot cas, haurà d'acreditar-se abans de l'obtenció de la qualificació definitiva.

1r. Document privat de promesa de venda. En aquest supòsit, el document privat es presentarà amb la nota de liquidació de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i d'Actes Jurídics Documentats, efectuada per l'administració tributària competent.

2n. Cessió de solar a canvi d'obra. Aquest mode d'adquisició dels terrenys es consignarà en escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat. Hi haurà de constar la posposició de les possibles condicions resolutòries a la garantia hipotecària que es puga constituir, perquè no existisca obstacle jurídic a la concessió dels préstecs determinats per la normativa de finançament específic dels plans d'habitatge i sòl.

Quan la contraprestació consistisca en el lliurament d'habitatge, s'haurà de tindre's en compte que la valoració d'aquestes no supere els preus màxims aplicables als habitatges de protecció pública, estant els cessionaris obligats a complir les condicions d'accés, o a l'alienació dels habitatges, en el termini màxim de tres mesos a partir de la data de la qualificació definitiva, excepte pròrroga concedida pel servei territorial competent en matèria d'habitatge quan hi haja justa causa. L'alienació efectuada pels cessionaris dins del termini es considerarà primer accés a l'efecte de l'obtenció del finançament específic prevista per la normativa d'aplicació per als adquirents dels habitatges.

3r. Dret de superfície o concessió administrativa. Es considerarà títol apte per a construir i promoure habitatges de protecció pública el dret de superfície o concessió administrativa, sempre que la seua duració no siga inferior al període de protecció establert segons aquest reglament.

Les promocions la construcció de les quals es base en aquest títol requeriran que aquesta circumstància es faça constar en la cèdula de qualificació provisional i definitiva, com també en els contractes de compravenda o de percepció de quantitats a compte. Aquests drets hauran de constar inscrits en el registre de la propietat.

4t. Elevació de plantes. Quan la promoció consistisca a construir un edifici d'habitatges de protecció pública sobre edificis lliures ja construïts, s'aportarà la documentació següent:

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

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

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

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

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

5é. Suspensió de la fe pública registral. Quan el certificat del Registre de la Propietat aportada sobre el domini dels terrenys i llibertat de càrregues i gravàmens, sotmeta la titularitat a limitacions que determinen que la inscripció en el registre no produïska efectes a tercers fins transcorreguts dos anys, i per a evitar que puguin sorgir

Asimismo, se aportará documento acreditativo de que la entidad financiera referida se compromete a reconvertir el préstamo, cuyo importe no podrá exceder del precio máximo del solar determinado en el artículo 41 de este Reglamento, o normativa que le sustituya, en el préstamo específico para la promoción de las viviendas de protección pública una vez obtenida la calificación provisional.

c) El Servicio Territorial competente en materia de vivienda no autorizará la percepción de cantidades a cuenta hasta que conste acreditado que se ha llevado a cabo la reconversión del préstamo del suelo en préstamo específico del Plan de Vivienda y Suelo correspondiente para la promoción, circunstancia que, en todo caso, deberá acreditarse antes de la obtención de la calificación definitiva.

1º. Documento privado de promesa de venta. En este supuesto, el documento privado se presentará con la nota de liquidación del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, efectuada por la administración tributaria competente.

2º. Cesión de solar a cambio de obra. Este modo de adquisición de los terrenos se consignará en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. En ella constará la posposición de las posibles condiciones resolutorias a la garantía hipotecaria que se pueda constituir, para que no exista obstáculo jurídico a la concesión de los préstamos determinados por la normativa de financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo.

Cuando la contraprestación consista en la entrega de viviendas, habrá de tenerse en cuenta que la valoración de las mismas no supere los precios máximos aplicables a las viviendas de protección pública, estando los cesionarios obligados a cumplir con las condiciones de acceso, o a la enajenación de las viviendas, en el plazo máximo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva, salvo prórroga concedida por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda cuando medie justa causa. La enajenación efectuada por los cesionarios dentro del plazo se considerará primer acceso a los efectos de la obtención de la financiación específica prevista por la normativa de aplicación para los adquirentes de las viviendas.

3º. Derecho de superficie o concesión administrativa. Se considerará título apto para construir y promover viviendas de protección pública el derecho de superficie o concesión administrativa, siempre que su duración no sea inferior al periodo de protección establecido según este Reglamento.

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

4º. Elevación de plantas. Cuando la promoción consista en construir un edificio de viviendas de protección pública sobre edificios libres ya contruidos, se aportará la siguiente documentación:

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

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

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

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

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

5º. Suspensión de la fe pública registral. Cuando la certificación del Registro de la Propiedad aportada sobre el dominio de los terrenos y libertad de cargas y gravámenes, someta la titularidad a limitaciones que determinen que la inscripción en el registro no surta efectos a terceros hasta transcurridos dos años, y para evitar que puedan surgir

obstacles jurídics per al desenvolupament del projecte, s'adoptaran les mesures següents:

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

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

c) En tot cas, s'informarà als promotors que poden recórrer al procediment d'expedient de domini o d'acta de notorietat.

6é. Servituds. Les servituds de qualsevol naturalesa que constitueixen un obstacle per al desenvolupament del projecte impediran la concessió de la qualificació provisional. No obstant això, quan la constitució de servituds siga necessària per al desenvolupament del projecte hauran de ser acreditades en document públic, que haurà de constar inscrit en el registre de la propietat. Quan les servituds s'establisquen entre finques limítrofs pertanyents a un mateix amo es constituirà un signe aparent de servitud d'acord amb l'article 541 del Codi civil, que es convertirà en servitud en el moment de l'alienació d'alguna de les finques a un tercer.

5. Certificat expedit per l'ajuntament en què es consigne la classificació i la qualificació urbanística dels terrenys, o la llicència municipal d'obres si la té.

6. Certificat expedit per l'ajuntament acreditatiu de la dotació de serveis urbanístics de què el terreny dispose i dels que siguen exigibles per la legislació urbanística aplicable.

Si és el cas, i conforme estableisca la legislació urbanística, s'haurà d'aportar certificat expedit per l'ajuntament acreditatiu de les garanties constituïdes per a la dotació, simultània a l'edificació, dels serveis que els terrenys manquen.

7. Acreditació d'haver-se efectuat la cessió dels terrenys que siguen necessaris i que foren exigibles pel planejament o legislació urbanística aplicable, si és el cas, i que aquesta ha sigut rebuda o acceptada per l'ajuntament en cas de cessió unilateral.

8. Programes urbanístics. Quan els terrenys estiguen ubicats en el desenvolupament d'un programa urbanístic, s'aportarà certificat expedit per l'ajuntament que acredite els punts següents:

a) Que el projecte de reparcel·lació està aprovat, notificat i inscrit en el Registre de la Propietat.

b) Que estan contractades les obres d'urbanització de la unitat d'execució.

c) Que hi ha adequació del termini de terminació de les obres d'edificació i de l'obra d'urbanització.

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

Així mateix, el promotor presentarà per escrit el compromís de fer constar en els contractes de compravenda que no es podrà obtenir la qualificació definitiva dels habitatges mentre l'ajuntament no determine la conformitat amb les obres d'urbanització.

9. Taxes. El promotor haurà d'haver pagat les taxes establides per a aquest tràmit per la legislació d'aplicació.

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

11. Promoció destinades a arrendament. A més de la documentació general, s'adjuntarà sol·licitud de finançament convingut al promotor, acompanyat del certificat de la Tresoreria de la Seguretat Social acreditatiu de trobar-se al corrent de les cotitzacions, i certificats de l'Agència Tributària i de la conselleria competent en matèria d'hisenda, acreditatius d'estar al corrent de les obligacions fiscals, quan el pla d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable determinen la sol·licitud conjunta d'ajudes econòmiques.

12. Les promoció d'habitatges de protecció pública de nova construcció s'efectuaran en edificis complets i sobre una única parcel·la.

obstáculos jurídicos para el desarrollo del proyecto, se adoptarán las siguientes medidas:

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

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

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

6º. Servidumbres. Las servidumbres de cualquier naturaleza que constituyan un obstáculo para el desarrollo del proyecto impedirán la concesión de la calificación provisional. Sin embargo, cuando la constitución de servidumbres sea necesaria para el desarrollo del proyecto deberán ser acreditadas en documento público, que deberá constar inscrito en el Registro de la Propiedad. Cuando las servidumbres se establezcan entre fincas colindantes pertenecientes a un mismo dueño se constituirá un signo aparente de servidumbre con arreglo al artículo 541 del Código civil, que se convertirá en servidumbre en el momento de la enajenación de alguna de las fincas a un tercero.

5. Certificado expedido por el Ayuntamiento en el que se consigne la clasificación y la calificación urbanística de los terrenos, o la licencia municipal de obras si la tuviere.

6. Certificado expedido por el Ayuntamiento acreditativo de la dotación de servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por la legislación urbanística aplicable.

En su caso, y conforme establezca la legislación urbanística, se aportará certificación expedida por el Ayuntamiento acreditativa de las garantías constituidas para la dotación, simultánea a la edificación, de los servicios de que los terrenos carezcan.

7. Acreditación de haberse efectuado la cesión de los terrenos que sean necesarios y que fueran exigibles por el planeamiento o legislación urbanística aplicable, en su caso, y que ésta ha sido recibida o aceptada por el Ayuntamiento en caso de cesión unilateral.

8. Programas urbanísticos. Cuando los terrenos estén ubicados en el desarrollo de un programa urbanístico, se aportará certificado expedido por el Ayuntamiento que acredite los siguientes extremos:

a) Que el proyecto de reparcelación está aprobado, notificado e inscrito en el Registro de la Propiedad.

b) Que están contratadas las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución.

c) Que existe adecuación del plazo de terminación de las obras de edificación y de la obra de urbanización.

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

Asimismo, el promotor presentará por escrito el compromiso de hacer constar en los contratos de compraventa que no se podrá obtener la calificación definitiva de las viviendas mientras el Ayuntamiento no determine la conformidad con las obras de urbanización.

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

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

11. Promociones destinadas a arrendamiento. Además de la documentación general, se adjuntará solicitud de financiación convenida al promotor, acompañado del certificado de la Tesorería de la Seguridad Social acreditativo de encontrarse al corriente de las cotizaciones, y certificados de la Agencia Tributaria y de la conselleria competente en materia de hacienda, acreditativos de estar al corriente de las obligaciones fiscales, cuando el Plan de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables determinen la solicitud conjunta de ayudas económicas.

12. Las promociones de viviendas de protección pública de nueva construcción se efectuarán en edificios completos y sobre una única

la, excepte el que estableix l'article 81 d'aquest reglament per a les promocions per fases.

Article 60. Concessió de la qualificació provisional

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

Si s'observa la falta d'algun document dels enumerats en l'article anterior, es requerirà al promotor perquè l'aporte, en els termes establits per l'article 71 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

L'informe tècnic haurà de tenir en compte que el projecte s'adapta a les disposicions del règim legal d'habitatges de protecció pública, normativa de disseny, habitabilitat i qualitat, i el que s'ha disposat per la legislació d'ordenació de l'edificació. En zones de segona residència majoritària, es controlarà especialment la tipologia edificatòria proposada.

Si el projecte pateix d'algun defecte tècnic es requerirà el promotor per a la seua rectificació, i se li concedirà un termini que, en cap cas, podrà excedir de seixanta dies, amb l'avertència que si així no ho fera, se li tindrà per desistit de la seua petició, prèvia resolució notificada en forma legal.

De la mateixa manera es procedirà, sense necessitat de nou requeriment, en el cas que la rectificació efectuada pel promotor no corregisca alguns dels defectes l'esmena de la qual li haguera sigut requerida.

2. El servei territorial competent en matèria d'habitatge atorgarà, si escau, la qualificació provisional, tenint en compte la documentació aportada pel promotor i els informes dels seus òrgans competents.

La cèdula de qualificació provisional s'expedirà en model normalitzat amb les dades següents:

- a) El règim legal d'habitatges de protecció pública de nova construcció i la signatura de l'expedient.
- b) Règim d'ús.
- c) Termini d'execució de les obres.
- d) Nombre d'habitatges, superfícies útils per a cada tipus i preus màxims aplicables.
- e) Nombre i superfície de locals comercials.
- f) Garatges vinculats o no vinculats als habitatges, i preus màxims.
- g) Trasters i preus màxims.
- h) Condicions que puguin establir els plans d'habitatge i sòl, o les mesures singulars de finançament qualificat.
- i) Tipus de promoció, en el supòsit de promocions especials d'acord amb aquest reglament.
- j) Les dades registrals del solar, o del dret que faculte per a construir, especificant el que és necessari per a la indubtable identificació (registre de la propietat, secció, tom, llibre, foli, número de finca, número d'inscripció, i denominació, si és el cas).

k) Mitjançant diligència es consignaran, si és el cas, les especificacions determinades en aquest reglament.

3. La denegació de la qualificació provisional serà motivada i susceptible de recurs d'alçada davant del director general competent en matèria d'habitatge, en els termes establits per la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Article 61. Silenci administratiu estimatori

Transcorregut un mes des de la presentació de la sol·licitud sense que haja recaigut una resolució expressa, la qualificació provisional es considerarà atorgada amb caràcter general.

En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats contràries a la legislació i normativa vigent, conforme determina la disposició addicional cinquena, apartat 1, de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

Produït el silenci administratiu estimatori, el promotor podrà sol·licitar del servei territorial competent en matèria d'habitatge el certi-

parcela, salvo lo establecido en el artículo 81 de este Reglamento para las promociones por fases.

Artículo 60. Concesión de la calificación provisional

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

Si se observara la falta de algún documento de los enumerados en el artículo anterior, se requerirá al promotor para que lo aporte, en los términos establecidos por el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El informe técnico tendrá en cuenta que el proyecto se adapta a las disposiciones del régimen legal de viviendas de protección pública, normativa de diseño, habitabilidad y calidad, y a lo dispuesto por la legislación de ordenación de la edificación. En zonas de segunda residencia mayoritaria, se controlará especialmente la tipología edificatoria propuesta.

Si el proyecto adoleciera de algún defecto técnico se requerirá al promotor para su rectificación, concediéndole un plazo que, en ningún caso, podrá exceder de sesenta días, bajo apercibimiento de que si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución notificada en forma legal.

Del mismo modo se procederá, sin necesidad de nuevo requerimiento, en caso de que la rectificación efectuada por el promotor no corriera algunos de los defectos cuya subsanación le hubiese sido requerida.

2. El Servicio Territorial competente en materia de vivienda otorgará, si procede, la calificación provisional, teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor y los informes de sus órganos competentes.

La cédula de calificación provisional se expedirá en modelo normalizado con los siguientes datos:

- a) El régimen legal de viviendas de protección pública de nueva construcción y la signatura del expediente.
- b) Régimen de uso.
- c) Plazo de ejecución de las obras.
- d) Número de viviendas, superficies útiles por cada tipo y precios máximos aplicables.
- e) Número y superficie de locales comerciales.
- f) Garajes vinculados o no vinculados a las viviendas, y precios máximos.
- g) Trasteros y precios máximos.
- h) Condiciones que puedan establecer los Planes de Vivienda y Suelo, o las medidas singulares de financiación cualificada.
- i) Tipo de promoción, en el supuesto de promociones especiales conforme a este Reglamento.
- j) Los datos registrales del solar, o del derecho que faculte para construir, especificando lo necesario para la indubitada identificación (Registro de la Propiedad, Sección, Tomo, Libro, Folio, Número de finca, Número de inscripción, y denominación, en su caso).
- k) Mediante diligencia se consignarán, en su caso, las especificaciones determinadas en este Reglamento.

3. La denegación de la calificación provisional será motivada y susceptible de recurso de alzada ante el director general competente en materia de vivienda, en los términos establecidos por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 61. Silencio administrativo estimatorio

Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que haya recaído resolución expresa, la calificación provisional se considerará otorgada a todos los efectos.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contrarias a la legislación y normativa vigente, conforme determina la disposición adicional quinta, apartado 1, de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Producido el silencio administrativo estimatorio, el promotor podrá solicitar del Servicio Territorial competente en materia de vivienda la

ficat que acredite la qualificació provisional de la promoció, que se li expedirà en el termini improrrogable de trenta dies, contindrà les dades de la cèdula relacionats en l'article anterior, i tindrà l'efecte de la qualificació provisional expressa.

Article 62. Efectes de la concessió de la qualificació provisional

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

1. El còmput del període d'execució de les obres s'efectuarà a partir d'aquesta data. Sense perjudici d'això, l'efectiva execució de les obres s'ajustarà al que disposa la legislació d'ordenació de l'edificació i urbanística valenciana.
2. Formalització de l'escriptura de declaració d'obra nova en construcció i constitució del règim de propietat horitzontal.
3. Percepció de quantitats a compte, prèvia la corresponent autorització, i contractació dels habitatges.
4. Accés al finançament específic que corresponga d'acord amb la normativa d'aplicació.

Article 63. Modificació de la qualificació provisional

Atorgada la cèdula de qualificació provisional, únicament podrà ser modificada en els supòsits següents:

- a) Els que puguin determinar els plans d'habitatge i sòl, o mesures singulars de finançament qualificat.
- b) Els derivats de reformats de projecte degudament autoritzats pel servei territorial competent en matèria d'habitatge.
- c) Els canvis de titularitat autoritzats pel servei territorial competent en matèria d'habitatge.
- d) Les pròrroques del termini d'execució d'obres autoritzades pel servei territorial competent en matèria d'habitatge.
- e) La variació en la relació de socis de cooperatives o participants en comunitats, que es produïsquen d'acord amb la seua legislació específica.

A aquest efecte, el servei territorial competent en matèria d'habitatge, després de l'informe tècnic o administratiu corresponent, emetrà resolució motivada, aprovant o denegant, segons corresponga, la modificació de la qualificació provisional. En els supòsits d) i e), la resolució consistirà en la concessió o no de la pròrroga sol·licitada, o de la variació dels socis de cooperatives i participants en comunitats.

Quan la modificació comporte un increment en el nombre d'habitatges, superfícies o qualsevol altre element amb repercussió en la quantia del finançament qualificat, amb caràcter simultani haurà d'haver-se obtingut la inscripció en el Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública que complemente la inicial de l'expedient.

Article 64. Caducitat i renúncia

1. Transcorregut el termini d'execució de les obres, i de les pròrroques concedides, sense que s'haja presentat la sol·licitud de qualificació definitiva, i estant paralitzat l'expedient per causa imputable a l'interessat, el servei territorial competent en matèria d'habitatge li advertirà que, transcorreguts tres mesos, es produirà la caducitat del mateix, amb arxiu de les actuacions, la qual cosa el servei territorial referit plasmarà en resolució motivada i notificada formalment. Tot això, de conformitat amb l'article 92 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Els tercers adquirents d'habitatges es consideraran interessats en aquest procediment amb caràcter general, la qual cosa podrà determinar la iniciació del procediment sancionador, si és el cas, quan s'estime que s'haja pogut cometre una infracció molt greu prevista en l'apartat 13 de l'article 69 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

2. El promotor d'habitatges de protecció pública de nova construcció podrà desistir d'aquesta i renunciar als drets que li puguin correspondre. El servei territorial competent en matèria d'habitatge podrà limitar els efectes de la renúncia quan hi haja tercers adquirents dels habitatges o altres raons d'interès públic en els termes establits

certificació que acredite la qualificació provisional de la promoció, que se li expedirà en el plazo improrrogable de treinta días, contendrá los datos de la cédula relacionados en el artículo anterior, y surtirá los efectos de la calificación provisional expresa.

Artículo 62. Efectos de la concesión de la calificación provisional

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

1. El cómputo del periodo de ejecución de las obras se efectuará a partir de dicha fecha. Sin perjuicio de ello, la efectiva ejecución de las obras se ajustará a lo dispuesto en la legislación de Ordenación de la Edificación y Urbanística Valenciana.
2. Formalización de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal.
3. Percepción de cantidades a cuenta, previa la correspondiente autorización, y contratación de las viviendas.
4. Acceso a la financiación específica que corresponda con arreglo a la normativa de aplicación.

Artículo 63. Modificación de la calificación provisional

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

- a) Los que puedan determinar los Planes de Vivienda y Suelo, o medidas singulares de financiación cualificada.
- b) Los derivados de reformados de proyecto debidamente autorizados por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.
- c) Los cambios de titularidad autorizados por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.
- d) Las prórrogas del plazo de ejecución de obras autorizadas por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.
- e) La variación en la relación de socios de cooperativas o participantes en comunidades, que se produzcan conforme a su legislación específica.

A tal efecto, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, previo el informe técnico o administrativo correspondiente, emitirá resolución motivada, aprobando o denegando, según corresponda, la modificación de la calificación provisional. En los supuestos d) y e), la resolución consistirá en la concesión o no de la prórroga solicitada, o de la variación de los socios de cooperativas y participantes en comunidades.

Cuando la modificación comporte un incremento en el número de viviendas, superficies o cualquier otro elemento con repercusión en la cuantía de la financiación cualificada, con carácter simultáneo deberá haberse obtenido la inscripción en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública que complemente la inicial del expediente.

Artículo 64. Caducidad y renuncia

1. Transcurrido el plazo de ejecución de las obras, y de las prórrogas concedidas, sin que se haya presentado la solicitud de calificación definitiva, y estando paralizado el expediente por causa imputable al interesado, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo, con archivo de las actuaciones, lo que el Servicio Territorial referido plasmará en resolución motivada y notificada formalmente. Todo ello de conformidad con por el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Los terceros adquirentes de viviendas se considerarán interesados en este procedimiento a todos los efectos, lo que podrá determinar la iniciación del procedimiento sancionador, en su caso, cuando se estime que se haya podido cometer una infracción muy grave prevista en el apartado 13 del artículo 69 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

2. El promotor de viviendas de protección pública de nueva construcción podrá desistir de la misma y renunciar a los derechos que le pudieran corresponder. El Servicio Territorial competente en materia de vivienda podrá limitar los efectos de la renuncia cuando existan terceros adquirentes de las viviendas u otras razones de interés público

per l'article 91 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, i article 6, apartat 2, del Codi civil.

El procediment d'admissió del desistiment o de la renúncia considerarà interessats els tercers adquirents d'habitatges, la qual cosa podrà determinar la iniciació del procediment sancionador, si és el cas, quan s'aprecie la infracció molt greu prevista en l'apartat 13 de l'article 69 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

3. La sol·licitud d'acceptació del desistiment o de la renúncia inclourà la declaració sobre l'existència de tercers afectats, com també comunicació de l'entitat de crèdit, concedent del préstec qualificat, especificant la no-existència d'obstacles en cas d'acceptació. El servei territorial competent en matèria d'habitatge, després de la ponderació prèvia dels interessos particulars i de l'interès públic, i mitjançant una resolució motivada, determinarà l'acceptació o no, les limitacions aplicables o les mesures que s'han d'adoptar.

CAPÍTOL IV Execució de les obres

Article 65. Inici de les obres

L'inici de les obres requereix projecte d'execució amb les especificacions establides per la legislació de seguretat i salut aplicables, com també les especificacions establides per la legislació d'ordenació de l'edificació; la llicència d'edificació d'acord amb la legislació urbanística, i es col·locarà en lloc visible el cartell que identifique la promoció com de protecció pública d'acord amb aquest reglament.

Article 66. Direcció facultativa

La direcció facultativa anirà a càrrec d'arquitecte i d'arquitecte tècnic o aparellador, els quals hauran d'estar col·legiats i complir les condicions exigibles per a l'exercici de la professió. Les seues atribucions i responsabilitats seran les establides per la legislació d'ordenació de l'edificació.

Article 67. Llibre d'ordres i assistències

En les obres de construcció d'habitatges de protecció pública haurà d'haver-hi un llibre degudament foliat, segellat i diligenciat pel servei territorial competent en matèria d'habitatge, a fi d'anotar les visites d'inspecció de la direcció facultativa i dels seus tècnics col·laboradors, i les ordres que aquests donen per a la deguda execució de les obres.

En aquestes anotacions haurà de consignar-se la data en què tinguen lloc, la firma dels tècnics corresponents i, si és el cas, el coneixement de l'encarregat d'executar l'ordre.

Les ordres dictades pel director d'obra i pel director d'execució de l'obra, tindran la mateixa obligatorietat que les contingudes en el projecte d'execució.

El promotor haurà d'adjuntar el llibre d'ordres i assistències a la sol·licitud de qualificació definitiva, i atorgada aquesta, s'arxivarà en el servei territorial competent en matèria d'habitatge corresponent.

Aquest llibre tindrà el caràcter de llibre d'ordres i assistències d'acord amb els articles 12 i 13 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i conforme a l'article 13 de la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'edificació.

Article 68. Gestió de qualitat

El projecte d'execució haurà de contenir el pla de qualitat exigut per la legislació d'ordenació de l'edificació aplicable. El llibre de gestió de qualitat en obra, la documentació corresponent i les dades pertinents es consignaran en la forma establida per l'esmentada legislació, i haurà d'adjuntar-se a la sol·licitud de qualificació definitiva.

en los términos establecidos por el artículo 91 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y artículo 6, apartado 2, del Código civil.

El procedimiento de admisión del desistimiento o de la renuncia considerará interesados a los terceros adquirentes de viviendas, lo que podrá determinar la iniciación del procedimiento sancionador, en su caso, cuando se aprecie la infracción muy grave prevista en el apartado 13 del artículo 69 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

3. La solicitud de aceptación del desistimiento o de la renuncia incluirá la declaración sobre la existencia de terceros afectados, así como comunicación de la entidad de crédito, concedente del préstamo cualificado, especificando la no existencia de obstáculos en caso de aceptación. El Servicio Territorial competente en materia de vivienda, previa ponderación de los intereses particulares y del interés público, y mediante resolución motivada, determinará la aceptación o no, las limitaciones aplicables o las medidas a adoptar.

CAPÍTULO IV Ejecución de las obras

Artículo 65. Inicio de las obras

El inicio de las obras requiere proyecto de ejecución con las especificaciones establecidas por la legislación de seguridad y salud aplicables, así como las especificaciones establecidas por la legislación de ordenación de la edificación; la licencia de edificación conforme a la legislación urbanística, y se colocará en lugar visible el cartel que identifique la promoción como de protección pública conforme a este Reglamento.

Artículo 66. Dirección facultativa

La dirección facultativa correrá a cargo de arquitecto y de arquitecto técnico o aparejador, que habrán de estar colegiados y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. Sus atribuciones y responsabilidades serán las establecidas por la legislación de ordenación de la edificación.

Artículo 67. Libro de órdenes y asistencias

En las obras de construcción de viviendas de protección pública deberá existir un libro debidamente foliado, sellado y diligenciado por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, con el fin de anotar las visitas de inspección de la dirección facultativa y de sus técnicos colaboradores, y las órdenes que estos den para la debida ejecución de las obras.

En dichas anotaciones deberá consignarse la fecha en que tengan lugar, la firma de los técnicos correspondientes y, en su caso, el enterado del encargado de ejecutar la orden.

Las órdenes dictadas por el director de obra y por el director de ejecución de la obra, tendrán la misma obligatoriedad que las contenidas en el proyecto de ejecución.

El libro de órdenes y asistencias deberá acompañarse por el promotor a la solicitud de calificación definitiva, y otorgada esta, se archivará en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda correspondiente.

Este libro tendrá el carácter de Libro de Órdenes y Asistencias conforme a los artículos 12 y 13 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y conforme al artículo 13 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

Artículo 68. Gestión de calidad

El proyecto de ejecución contendrá el plan de calidad exigido por la legislación de ordenación de la edificación aplicable. El Libro de Gestión de Calidad en Obra, la documentación correspondiente y los datos pertinentes se consignarán en la forma establecida por la citada legislación, y habrá de adjuntarse a la solicitud de calificación definitiva.

Article 69. Canvi de titularitat

1. Una vegada concedida la qualificació provisional de la promoció, serà necessari obtenir l'autorització prèvia, mitjançant una resolució motivada, del servei territorial competent en matèria d'habitatge perquè pugui transmetre's per actes interius la titularitat, total o parcial, d'expedients, com també la propietat dels terrenys sobre els quals haja de construir-se o es construisca un projecte d'habitatges de protecció pública, o el títol que faculte per a construir sobre aquests.

La sol·licitud d'autorització s'haurà de presentar en el servei territorial competent en matèria d'habitatge corresponent i serà conjunta de cedent i cessionari, acreditant suficientment, a judici del referit servei territorial, els punts següents:

- a) Que el cessionari té, almenys, la mateixa garantia i capacitat econòmica que el cedent.
- b) Que les obres de construcció s'executen, si és el cas, a ritme normal i d'acord amb els terminis fixats.
- c) Que no hi ha perjudici per a tercers adquirents dels habitatges. A aquest efecte s'acompanya declaració d'inexistència d'adquirents, o, bé, si és el cas, el consentiment d'aquests.
- d) Així mateix, haurà d'acompanyar-se comunicació de l'entitat de crèdit concedent del préstec qualificat, manifestant que no hi ha inconvenient en què es produïska la transmissió. En qualsevol altre cas, el cessionari acreditarà la possibilitat d'obtenció de préstec qualificat.

Una vegada autoritzat i resolt el canvi de titularitat, s'expedirà modificació de la cèdula de qualificació provisional conforme determina l'article 63 d'aquest reglament.

2. La transmissió de les promocions per causa de mort requerirà comunicació al servei territorial competent en matèria d'habitatge, acompanyada de la documentació hereditària corresponent, que s'efectuarà en el termini màxim de tres mesos comptadors des de la data que motiva la transmissió.

Article 70. Termini d'execució de les obres

Les promocions d'habitatges de protecció pública hauran de disposar d'un termini de trenta mesos a partir de l'obtenció de la qualificació provisional per a presentar la sol·licitud de qualificació definitiva.

Abans de la terminació del termini assenyalat, el promotor podrà sol·licitar del servei territorial competent en matèria d'habitatge una pròrroga que no excedisca de la tercera part del termini establert, sempre que hi haja causa justa, i s'acompanye certificat de l'arquitecte-director de les obres acreditatiu de la situació d'aquestes, de les causes que motiven la sol·licitud i assenyalant la data en què podran quedar acabades.

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

Article 71. Reformats de projecte

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

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

Quan la sol·licitud de reformat de projecte vinga exigida necessàriament per la normativa tècnica aplicable, es donarà audiència als tercers adquirents d'habitatge en els termes establerts per la legislació de procediment administratiu comú, perquè puguen al·legar el que al seu dret convinga.

El servei territorial competent en matèria d'habitatge, després dels informes tècnic i administratiu, emetrà resolució motivada, i expedirà modificació de la cèdula de qualificació provisional segons determina l'article 63 d'aquest reglament.

Artículo 69. Cambio de titularidad

1. Una vez concedida la calificación provisional de la promoción, será necesario obtener la autorización previa, mediante resolución motivada, del Servicio Territorial competente en materia de vivienda para que pueda transmitirse por actos inter vivos la titularidad, total o parcial, de expedientes, así como la propiedad de los terrenos sobre los que haya de construirse o se construya un proyecto de viviendas de protección pública, o el título que faculte para construir sobre los mismos.

La solicitud de autorización se presentará en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda correspondiente y será conjunta de cedente y cesionario, acreditando suficientemente, a juicio del referido Servicio Territorial, los siguientes extremos:

- a) Que el cesionario tiene, al menos, igual garantía y capacidad económica que el cedente.
- b) Que las obras de construcción se ejecutan, en su caso, a ritmo normal y de acuerdo con los plazos fijados.
- c) Que no existe perjuicio para terceros adquirentes de las viviendas. A tal efecto se acompañará declaración de inexistencia de adquirentes, o, bien, en su caso, el consentimiento de los mismos.
- d) Asimismo, deberá acompañarse comunicación de la Entidad de crédito concedente del préstamo cualificado, manifestando que no hay inconveniente en que se produzca la transmisión. En otro caso, el cesionario acreditará la posibilidad de obtención de préstamo cualificado.

Una vez autorizado y resuelto el cambio de titularidad, se expedirá modificación de la cédula de calificación provisional conforme determina el artículo 63 de este Reglamento.

2. La transmisión de las promociones "mortis causa" requerirá comunicación al Servicio Territorial competente en materia de vivienda, acompañada de la documentación hereditaria correspondiente, que se efectuará en el plazo máximo de tres meses a contar de la fecha que motiva la transmisión.

Artículo 70. Plazo de ejecución de las obras

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

Antes de la terminación del plazo señalado, el promotor podrá solicitar del Servicio Territorial competente en materia de vivienda una prórroga que no exceda de la tercera parte del plazo establecido, siempre que medie justa causa, y se acompañe certificado del arquitecto-director de las obras acreditativo de la situación de las mismas, de las causas que motivan la solicitud y señalando la fecha en que podrán quedar terminadas.

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

Artículo 71. Reformados de proyecto

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

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

Cuando la solicitud de reformado de proyecto venga exigida necesariamente por la normativa técnica aplicable, se dará audiencia a los terceros adquirentes de vivienda en los términos establecidos por la legislación de procedimiento administrativo común, para que puedan alegar lo que a su derecho convinga.

El Servicio Territorial competente en materia de vivienda, previos informe técnico y administrativo, emitirá resolución motivada, y expedirá modificación de la cédula de calificación provisional conforme determina el artículo 63 de este Reglamento.

CAPÍTOL V Qualificació definitiva

Article 72. Sol·licitud de la qualificació definitiva

Abans de finalitzar el termini d'execució de les obres, o de les seues pròrrogues reglamentàriament concedides, el promotor presentarà la sol·licitud de qualificació definitiva en el servei territorial competent en matèria d'habitatge, en model normalitzat, acompanyada dels documents següents:

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

2. Llicència municipal d'edificació.

3. Fotocòpia, degudament compulsada, de l'escriptura d'obra nova en construcció i constitució del règim de propietat horitzontal, inscrita en el Registre de la Propietat, o acreditació d'haver-se practicat la inscripció de l'escriptura declarativa en construcció en el Registre de la Propietat, mitjançant nota simple. L'obra declarada haurà de concordar amb el projecte d'execució final i l'obra realitzada.

L'escriptura contindrà els requisits exigits per l'article 6 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, i especificarà el règim i modalitat d'habitatges de protecció pública per a cada habitatge, assenyalant el número d'expedient, com també la destinació dels habitatges, el règim d'ús i el pla a què s'acullen.

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

5. Acreditació que l'edifici està assegurat del risc d'incendis.

6. Llibre d'ordes i visites, degudament emplenat, en el qual figuren les dades identificatives del constructor.

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

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

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

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

11. Certificat de l'arquitecte director que acredite que les obres d'edificació estan acabades, que les d'urbanització i de serveis estan en condicions d'utilització, i que totes aquestes estan recollides en el projecte d'execució final i compleixen les normes de disseny i qualitat establides per als habitatges de nova construcció de protecció pública.

12. Llicència municipal per a l'activitat de garatge, si és el cas.

13. Part de l'estudi, o si és el cas estudi bàsic de seguretat i salut, que preveja les previsions i les informacions útils per a efectuar en el seu dia, en les degudes condicions de seguretat i salut, els previsibles treballs posteriors, d'acord amb la normativa d'aplicació.

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

15. Llibre de l'edifici, d'acord amb la legislació estatal i autonòmica d'ordenació de l'edificació.

CAPÍTULO V Calificación definitiva

Artículo 72. Solicitud de la calificación definitiva

Antes de finalizar el plazo de ejecución de las obras, o de sus prórrogas reglamentariamente concedidas, el promotor presentará la solicitud de calificación definitiva en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, en modelo normalizado, acompañada de los siguientes documentos:

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

2. Licencia municipal de edificación.

3. Fotocopia, debidamente compulsada, de la escritura de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal, inscrita en el Registro de la Propiedad, o acreditación de haberse practicado la inscripción de la escritura declarativa en construcción en el Registro de la Propiedad, mediante nota simple. La obra declarada deberá concordar con el proyecto de ejecución final y la obra realizada.

La escritura contendrá los requisitos exigidos por el artículo 6 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y especificará el régimen y modalidad de viviendas de protección pública para cada vivienda, señalando el número de expediente, así como el destino de las viviendas, el régimen de uso y el plan al que se acogen.

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

5. Acreditación de que el edificio está asegurado del riesgo de incendios.

6. Libro de órdenes y visitas, debidamente cumplimentado, en el que figuren los datos identificativos del constructor.

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

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

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

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

11. Certificado del arquitecto director acreditando que las obras de edificación están terminadas, que las de urbanización y de servicios están en condiciones de utilización, y que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final y cumplen con las normas de diseño y calidad establecidas para las viviendas de nueva construcción de protección pública.

12. Licencia municipal para la actividad de garaje, en su caso.

13. Parte del estudio, o en su caso Estudio Básico de Seguridad y Salud, que contemple las previsions y las informaciones útiles para efectuar en su día, en las debidas condiciones de seguridad y salud, los previsibles trabajos posteriores, conforme a la normativa de aplicación.

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

15. Libro del Edificio, conforme a la legislación estatal y autonómica de ordenación de la edificación.

Article 73. Concessió de la qualificació definitiva

1. Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge informaran les sol·licituds de qualificació definitiva des del punt de vista tècnic i administratiu.

Si s'observa la falta d'algun document dels enumerats en l'article anterior es requerirà al promotor perquè l'aporte, en els termes establits per l'article 71 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

2. Els serveis tècnics, integrats per funcionaris amb títol habilitant d'arquitecte, arquitecte tècnic o aparellador, del servei territorial competent en matèria d'habitatge, inspeccionaran les obres acabades amb l'objecte de comprovar l'adequació de l'obra realitzada a les condicions del projecte d'execució final presentat que siguen susceptibles d'una inspecció ocular, i supervisaran que l'esmentat projecte compleix la normativa tècnica de disseny i qualitat aplicables als habitatges de protecció pública, i és d'acord amb el projecte aprovat en la qualificació provisional i modificacions autoritzades, i la resta de condicions fixades en la cèdula de qualificació provisional. El resultat de tot això es recollirà en el corresponent informe tècnic.

Advertides deficiències constructives o de qualsevol altra causa, esmenables, que impedisquen l'atorgament de la qualificació definitiva sol·licitada, el servei territorial competent en matèria d'habitatge comunicarà al promotor el termini i les condicions necessàries per a procedir a l'esmena i concessió d'aquesta qualificació definitiva.

Serà causa denegatòria de la qualificació definitiva la impossibilitat de comprovar l'adequació del projecte d'execució final a l'obra acabada, per causa imputable al promotor.

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

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

b) Règim d'ús.

c) Període de duració del règim de protecció.

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

e) Nombre i superfície de locals comercials.

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

g) Trasters i preus màxims.

h) Condicions que puguem establir els plans d'habitatge i sòl, o les mesures singulars de finançament qualificat, singularment les limitacions a la facultat de disposició, si és el cas.

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

j) Dades registrals de l'edifici en construcció (registre de la propietat, secció, tom, llibre, foli; número de finca, número d'inscripció i denominació, si és el cas), i diligència per a presa de raó en el registre de la propietat.

k) Mitjançant diligència es consignaran si és el cas, les especificacions determinades en aquest reglament.

4. Podran concedir-se qualificacions definitives parcials que compreguen un determinat nombre d'habitatges i locals de la promoció, sempre que es complisquen les condicions següents:

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

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

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

Els habitatges i locals aollits a una qualificació definitiva parcial podran entregar-se una vegada concedida aquesta, sense que siga necessària la qualificació definitiva de la totalitat de l'expedient.

Artículo 73. Concesión de la calificación definitiva

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

Si se observara la falta de algún documento de los enumerados en el artículo anterior se requerirá al promotor para que lo aporte, en los términos establecidos por el artículo 71 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Los servicios técnicos, integrados por funcionarios con título habilitante de arquitecto, arquitecto técnico o aparejador, del Servicio Territorial competente en materia de vivienda, inspeccionarán las obras terminadas con el objeto de comprobar la adecuación de la obra realizada a las condiciones del proyecto de ejecución final presentado que sean susceptibles de una inspección ocular, y supervisarán que el citado proyecto cumple con la normativa técnica de diseño y calidad aplicables a las viviendas de protección pública, y es acorde con el proyecto aprobado en la calificación provisional y modificaciones autorizadas, y demás condiciones fijadas en la cédula de calificación provisional. El resultado de todo ello se recogerá en el correspondiente informe técnico.

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

Será causa denegatoria de la calificación definitiva la imposibilidad de comprobar la adecuación del proyecto de ejecución final a la obra terminada, por causa imputable al promotor.

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

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

b) Régimen de uso.

c) Periodo de duración del régimen de protección.

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

e) Número y superficie de locales comerciales.

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

g) Trasteros y precios máximos.

h) Condiciones que puedan establecer los Planes de Vivienda y Suelo, o las medidas singulares de financiación cualificada, singularmente las limitaciones a la facultad de disposición, en su caso.

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

j) Datos registrales del edificio en construcción (Registro de la Propiedad, Sección, Tomo, Libro, Folio; Número de finca, Número de inscripción y denominación, en su caso), y diligencia para toma de razón en el Registro de la Propiedad.

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

4. Podrán concederse calificaciones definitivas parciales que abarquen un determinado número de viviendas y locales de la promoción, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

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

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

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

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

Article 74. Denegació de la qualificació definitiva

La denegació de la qualificació definitiva serà motivada i susceptible de recurs d'alçada davant del director general competent en matèria d'habitatge, en els termes establits per la Llei 30/1992, 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Si hi ha préstec específic per a plans d'habitatge i sòl entregat, en tot o en part, per a la construcció, quedarà vençut per allò que s'ha entregat, i serà de càrrec exclusiu del promotor.

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

a) Resoldre el contracte, la qual cosa comportarà la devolució de les quantitats lliurades a compte més els interessos legals corresponents. Si és el cas, hauran de revalorar-se en la mateixa proporció en què s'haja revisat el preu màxim de venda.

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

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

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

Article 75. Silenci administratiu desestimatori

Transcorreguts tres mesos a partir de la presentació de la sol·licitud de qualificació definitiva en el servei territorial competent en matèria d'habitatge, sense que haja recaigut una resolució expressa, s'entendrà desestimada la sol·licitud. En aquest cas, els compradors podran actuar com determina l'article anterior, per al supòsit de denegació de la cèdula de qualificació definitiva.

No obstant això, si a la sol·licitud de qualificació definitiva s'adjunta certificat emés per una entitat de control de qualitat oficialment acreditada, amb el contingut que a continuació es detalla, transcorreguts tres mesos des d'aquesta sol·licitud s'entendrà estimada per silenci administratiu.

El certificat de l'entitat de control de qualitat haurà de contenir els punts següents:

1. Acreditació que la documentació exigida per l'article 72 d'aquest reglament és correcta, i s'adjunta a aquest.

2. Que l'obra acabada s'adequa al projecte d'execució final presentat, el qual és d'acord amb el projecte aprovat per la qualificació provisional o les seues modificacions.

3. Que el projecte final i l'obra executada compleixen la normativa urbanística, com també la normativa d'ordenació de l'edificació.

4. Que l'entitat ha realitzat el seguiment i verificació de qualitat en l'execució de les obres, i s'han complit les determinacions exigides pel projecte, instruccions de la direcció facultativa, i normativa aplicable.

5. Que es compleixen tots els requisits per a la posada en ús de l'edifici.

Article 76. Presa de raó en el registre de la propietat

La cèdula de qualificació definitiva, la pòlissa de l'assegurança decenal i el rebut de pagaments de la prima, com també l'acreditació d'haver constituït la resta de garanties que siguen exigibles d'acord amb la legislació d'ordenació de l'edificació, juntament amb l'escriptura declarativa del fet que l'obra nova està començada, constituirà títol suficient per a la presa de raó, per nota marginal, en el registre

Artículo 74. Denegación de la calificación definitiva

La denegación de la calificación definitiva será motivada y susceptible de recurso de alzada ante el director general competente en materia de vivienda, en los términos establecidos por la Ley 30/1992, 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

Los adquirentes de viviendas de protección pública, cuyos expedientes no hubiesen obtenido la calificación definitiva por causas imputables al promotor, podrán:

a) Resolver el contrato, lo cual supondrá la devolución de las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales correspondientes. En su caso, deberán revalorizarse en la misma proporción en que se haya revisado el precio máximo de venta.

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

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

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

Artículo 75. Silencio administrativo desestimatorio

Transcurridos tres meses a partir de la presentación de la solicitud de calificación definitiva en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud. En este caso, los compradores podrán proceder conforme determina el artículo anterior, para el supuesto de denegación de la cédula de calificación definitiva.

No obstante, si a la solicitud de calificación definitiva se adjunta certificación emitida por una entidad de control de calidad oficialmente acreditada, con el contenido que a continuación se detalla, transcurridos tres meses desde dicha solicitud se entenderá estimada por silencio administrativo.

La certificación de la Entidad de Control de Calidad contendrá los siguientes extremos:

1. Acreditación de que la documentación exigida por el artículo 72 de este Reglamento es correcta, y se adjunta a la misma.

2. Que la obra terminada se adecua al proyecto de ejecución final presentado, el cual es acorde con el proyecto aprobado por la calificación provisional o sus modificaciones.

3. Que el proyecto final y la obra ejecutada cumplen la normativa urbanística, así como la normativa de ordenación de la edificación.

4. Que la entidad ha realizado el seguimiento y verificación de calidad en la ejecución de las obras, cumpliéndose las determinaciones exigidas por el proyecto, instrucciones de la dirección facultativa, y normativa aplicable.

5. Que se cumplen todos los requisitos para la puesta en uso del edificio.

Artículo 76. Toma de razón en el Registro de la Propiedad

La cédula de calificación definitiva, la póliza del seguro decenal y el recibo de pagos de la prima, así como la acreditación de haber constituido el resto de garantías que fueran exigibles conforme a la legislación de ordenación de la edificación, junto con la escritura declarativa de que la obra nueva esta comenzada, constituirá título suficiente para la toma de razón, por nota marginal, en el Registro de la Propiedad,

de la propietat, de la declaració d'obra nova acabada. De la mateixa manera es farà constar l'afecció de la finca perquè quede garantit a les administracions públiques corresponents el pagament de l'import de les contribucions, impostos, arbitris, drets, taxes i els seus recàrrecs l'exempció o reducció dels quals s'haja concedit, com també el pagament de l'interés legal d'aquestes quantitats, en el cas que es decrete la desqualificació dels respectius habitatges.

Article 77. Efectes de la qualificació definitiva

La concessió de la qualificació definitiva comporta els efectes següents:

1. Consolidació plena del finançament específic que corresponga segons el pla o normativa d'aplicació, com també la possibilitat d'iniciar els procediments de pagament de les ajudes públiques corresponents.

2. Confirmació o reconeixement dels beneficis fiscals d'aplicació.

3. Començament del còmput del termini de duració del règim de protecció pública.

4. Sotmetiment al règim d'ús, conservació, aprofitament i sancionador establert per la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, i en aquest reglament, per als habitatges de protecció pública.

5. Possibilita la formalització de l'escriptura de compravenda, com també la posada en ús i l'ocupació dels habitatges, en els terminis i condicions establerts en aquest reglament i en la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

6. Equival a la llicència de primera ocupació, en els supòsits de primera transmissió o cessió d'ús dels habitatges.

7. La cèdula de qualificació definitiva no exonera de responsabilitat a promotors, facultatius, constructors, i restants agents de l'edificació, per vici, defectes o incompliments constructius, ni per obres mal executades. La inspecció prèvia a la concessió de la qualificació definitiva no té cap efecte alliberador sobre aquests extrems.

Article 78. Modificació de la qualificació definitiva

1. La qualificació definitiva només podrà ser modificada o anul·lada mitjançant els procediments establerts per la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, i exercint, si és el cas, el corresponent recurs contenciós administratiu.

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

2. No obstant això, podrà modificar-se la cèdula de qualificació definitiva, mitjançant una resolució del servei territorial competent en matèria d'habitatge, quan es tracte d'obres de modificació, millora o reforma dels habitatges inclosos en la referida cèdula.

A aquest efecte els propietaris, arrendataris o usuaris dels habitatges de protecció pública podran realitzar les referides obres quan no siguin contràries a la normativa d'aplicació, i, inspecció prèvia, si és el cas, obtinguen autorització del servei territorial competent en matèria d'habitatge.

Article 79. Desqualificació

El règim de desqualificació s'ajustarà al que disposa l'article 28 d'aquest Reglament, i implicarà, a més de les altres mesures que s'establisquen, la devolució de les ajudes directes rebudes, incrementades amb els interessos legals, la cancel·lació dels préstecs específics, i la devolució dels beneficis fiscals.

La desqualificació administrativa la concedirà el director general competent en matèria d'habitatge quan concórreguen circumstàncies excepcionals d'interés social, com també operacions de real·lotjament, d'emergència, o programes especials en matèria d'habitatge.

de la declaración de obra nueva terminada. En la misma forma se hará constar la afección de la finca para que quede garantizado a las Administraciones Públicas correspondientes el pago del importe de las contribuciones, impuestos, arbitrios, derechos, tasas y sus recargos cuya exención o reducción se hubiere concedido, así como el pago del interés legal de dichas cantidades, en el caso de que se decrete la descalificación de las respectivas viviendas.

Artículo 77. Efectos de la calificación definitiva

La concesión de la calificación definitiva comporta los siguientes efectos:

1. Consolidación plena de la financiación específica que corresponda según el Plan o normativa de aplicación, así como la posibilidad de iniciar los procedimientos de pago de las ayudas públicas correspondientes.

2. Confirmación o reconocimiento de los beneficios fiscales de aplicación.

3. Comienzo del cómputo del plazo de duración del régimen de protección pública.

4. Sometimiento al régimen de uso, conservación, aprovechamiento y sancionador establecido por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y en este Reglamento, para las viviendas de protección pública.

5. Posibilita la formalización de la escritura de compraventa, así como la puesta en uso y la ocupación de las viviendas, en los plazos y condiciones establecidos en este Reglamento y en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

6. Equivale a la licencia de primera ocupación, en los supuestos de primera transmisión o cesión de uso de las viviendas.

7. La cédula de calificación definitiva no exonera de responsabilidad a promotores, facultativos, constructores, y restantes agentes de la edificación, por vicios, defectos o incumplimientos constructivos, ni por obras mal ejecutadas. La inspección previa a la concesión de la calificación definitiva no tiene efecto liberatorio alguno sobre tales extremos.

Artículo 78. Modificación de la calificación definitiva

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

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

2. Sin embargo, podrá modificarse la cédula de calificación definitiva, mediante Resolución del Servicio Territorial competente en materia de vivienda, cuando se trate de obras de modificación, mejora o reforma de las viviendas incluidas en la referida cédula.

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

Artículo 79. Descalificación

El régimen de descalificación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 28 de este Reglamento, e implicará, además de las otras medidas que se establezcan, la devolución de las ayudas directas recibidas, incrementadas con los intereses legales, la cancelación de los préstamos específicos, y la devolución de los beneficios fiscales.

La descalificación administrativa se concederá por el director general competente en materia de vivienda, cuando concurren circunstancias excepcionales de interés social, así como operaciones de realojo, de emergencia, o programas especiales en materia de vivienda.

CAPÍTOL VI
Supòsits especials de qualificació

Article 80. Cooperatives d'habitatges i comunitats de propietaris

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

A més, es tindran en compte les especialitats següents:

a) La sol·licitud de qualificació provisional anirà acompanyada de la llista identificativa de socis cooperativistes i, si és el cas, dels integrants de la comunitat de propietaris, o, almenys, del 80 per 100 d'aquests, amb indicació de les seues circumstàncies personals i el seu número d'identificació fiscal, i hauran de complir tots ells els requisits necessaris per a accedir al finançament convingut que en cada moment s'exigisquen.

Per a acreditar el compliment d'aquests requisits serà suficient un compromís del Consell Rector de la Cooperativa, en el moment de la sol·licitud de la qualificació provisional.

Quan, obtinguda la qualificació provisional, se sol·licite el visat del contracte d'adjudicació i el finançament convingut, serà necessària la justificació del compliment dels ingressos i la resta de requisits d'acord amb la normativa d'aplicació.

A partir de la qualificació provisional de l'expedient, qualsevol modificació en la llista de cooperativistes o comuners haurà de ser notificada explicitant les causes motivadores d'aquesta i les condicions de substitució, i autoritzada pel servei territorial competent en matèria d'habitatge. El nombre de cooperativistes i comuners allistats mai no podrà ser superior al nombre d'habitatges de la promoció.

Obtinguda la qualificació definitiva, i aportada la documentació pertinent, el servei territorial competent en matèria d'habitatge expedirà, si és el cas, les resolucions de pagament de les ajudes sense necessitat efectuar la recalculation dels ingressos.

b) A cooperativistes i comuners els serà aplicable el règim de percepció de quantitats a compte durant el període de construcció, d'acord amb aquest reglament i a la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

c) Aquests tipus de promocions queden exempts de les reserves d'habitatges adaptats per a persones amb discapacitat, llevat que cooperativistes o comuners es troben implicats en aquesta situació.

d) Per a sol·licitar la qualificació provisional serà requisit imprescindible acreditar la titularitat del sòl per part de la cooperativa, a més dels generals exigits per aquest reglament.

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

Article 81. Promocions per fases

1. Amb caràcter general, les promocions d'habitatges de protecció pública de promoció privada hauran d'executar-se a l'empara d'un únic expedient i qualificació, tant provisional com definitiva.

2. Excepcionalment, quan per motius justificats, entre els quals pot trobar-se la impossibilitat legal o urbanística de segregar la parcel·la, l'existència d'elements o serveis comuns que hagen d'ubicar-se en un determinat cos d'edificació, o altres oportunitats acreditats, no fóra possible obtenir la separació de les distintes parts de l'actuació, podrà realitzar-se per fases.

En aquest cas, es presentarà amb la sol·licitud de qualificació provisional de la primera fase el projecte d'urbanització del conjunt, indicant el nombre de fases en què es divideix l'actuació, i delimitant-la en els plànols, amb indicació expressa de les instal·lacions, edificis i serveis complementaris i obres d'urbanització que s'han d'executar en cada fase.

CAPÍTULO VI
Supuestos especiales de calificación

Artículo 80. Cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios

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

Además, se tendrán en cuenta las siguientes especialidades:

a) La solicitud de calificación provisional irá acompañada de la relación identificativa de socios cooperativistas y de, en su caso, los integrantes de la comunidad de propietarios, o, al menos, del 80 por 100 de los mismos, con indicación de sus circunstancias personales y su Número de Identificación Fiscal, debiendo cumplir todos ellos los requisitos necesarios para acceder a la financiación convenida que en cada momento se exijan.

Para acreditar el cumplimiento de estos requisitos será suficiente un compromiso del Consejo Rector de la Cooperativa, en el momento de la solicitud de la calificación provisional.

Cuando, obtenida la calificación provisional, se solicite el visado del contrato de adjudicación y la financiación convenida, será necesaria la justificación del cumplimiento de los ingresos y demás requisitos conforme a la normativa de aplicación.

A partir de la calificación provisional del expediente, toda modificación en la relación de cooperativistas o comuneros habrá de ser notificada explicitando las causas motivadoras de la misma y las condiciones de sustitución, y autorizada por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda. El número de cooperativistas y comuneros relacionados nunca será superior al número de viviendas de la promoción.

Obtenida la calificación definitiva, y aportada la documentación pertinente, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda expedirá, en su caso, las resoluciones de pago de las ayudas sin necesidad de efectuar el recálculo de los ingresos.

b) A cooperativistas y comuneros les será de aplicación el régimen de percepción de cantidades a cuenta durante el periodo de construcción, conforme a este Reglamento y a la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

c) Estos tipos de promociones quedan exentos de las reservas de viviendas adaptadas para personas con discapacidad, salvo que cooperativistas o comuneros se encuentren implicados en esta situación.

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

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

Artículo 81. Promociones por fases

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

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

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

Cadascuna de les fases en què es dividisca l'actuació serà objecte d'inscripció en el Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública i qualificació provisional independents, en la qual s'hauran d'incloure les instal·lacions, edificis i serveis complementaris i obres d'urbanització que, d'acord amb el projecte d'urbanització aprovat, s'hagen d'executar en aquesta.

La qualificació provisional d'una o diverses de les fases en què el projecte es dividisca no atorgarà al promotor el dret a obtenir la qualificació de les restants, que únicament adquirirà en ser admeses les sol·licituds que disposen amb la preceptiva inscripció en el Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública, i sempre d'acord amb les normes vigents en el moment de la sol·licitud de la qualificació provisional de la respectiva fase.

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

Respecte a la reserva d'habitatges per a persones amb discapacitat que exigeix la normativa aplicable, cada fase haurà de complir el percentatge que legalment li corresponga.

Article 82. Promocions mixtes

1. Els promotors d'expedients de construcció d'habitatges de protecció pública podran destinar un percentatge de la superfície útil total de l'immoble destinada a habitatge perquè es promoga com a habitatges en règim lliure. Aquest percentatge no podrà excedir el 40 per 100 d'aquesta superfície.

Així mateix, el nombre dels habitatges que es promoguen en règim lliure no podrà superar la tercera part del nombre total d'habitatges en aquesta promoció.

Si la promoció està integrada per habitatges de protecció pública i per habitatges per als quals s'haja de sol·licitar la declaració de protecció pública autonòmica, inscrits en el Registre d'Habitatges de Protecció Pública, s'entendrà tot aquest conjunt com a habitatges de protecció pública, a l'efecte de determinar les anteriors limitacions per a la promoció d'habitatges en règim lliure.

2. El projecte haurà de ser únic i haurà d'identificar indubtablement tant els habitatges que es promoguen en règim lliure com en règim de protecció pública i els de protecció pública autonòmica per als quals s'haja de sol·licitar la corresponent declaració. Aquesta identificació, així mateix, haurà de recollir-se en l'escriptura de declaració d'obra nova per a la seua constància en el registre de la propietat.

En cap cas es permetrà la unió entre habitatges lliures i de protecció pública, tant verticalment com horitzontalment. Aquesta prohibició haurà de constar en l'escriptura de declaració d'obra nova i constitució del règim de propietat horitzontal, en els estatuts, per a la seua constància en el registre de la propietat.

3. En el cas que es vulnere el que disposa l'apartat anterior i, una vegada qualificada definitivament una promoció, s'annexe un habitatge protegit a un altre lliure, en part o en la seua totalitat, després de la instrucció del corresponent expedient administratiu previ, s'hauran de tornar les ajudes concedides, incrementades amb els interessos legals corresponents des de la data de la percepció, sense perjudici de la imposició de les sancions administratives que ptoquenen i la remissió de tant de culpa a la jurisdicció ordinària, com també a la restitució de les obres al seu estat original.

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

5. Encara que només els habitatges subjectes legalment a qualificació, d'acord amb el que disposa aquest títol, seran objecte d'inspecció prèvia a la qualificació definitiva, tot el projecte haurà de complir la normativa d'habitabilitat, disseny i qualitat.

Atès que els habitatges de protecció pública autonòmica i els habitatges lliures no estan emparades per la qualificació definitiva, l'ocupació dels habitatges d'aquestes modalitats requerirà la llicència d'ocupació o cèdula d'habitabilitat expedida per l'ajuntament competent.

Cada una de las fases en que se divida la actuación será objeto de inscripción en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública y calificación provisional independientes, en la que se habrán de incluir las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización que, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado, se hayan de ejecutar en la misma.

La calificación provisional de una o varias de las fases en que el proyecto se divida no otorgará al promotor el derecho a obtener la calificación de las restantes, que únicamente adquirirá al ser admitidas las solicitudes que cuenten con su preceptiva inscripción en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública, y siempre de acuerdo con las normas vigentes en el momento de la solicitud de la calificación provisional de la respectiva fase.

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

Con respecto a la reserva de viviendas para personas con discapacidad que exige la normativa aplicable, cada fase deberá cumplir el porcentaje que legalmente le corresponda.

Artículo 82. Promociones mixtas

1. Los promotores de expedientes de construcción de viviendas de protección pública podrán destinar un porcentaje de la superficie útil total del inmueble destinada a vivienda para que se promueva como viviendas en régimen libre. Este porcentaje no podrá exceder del 40 por 100 de dicha superficie.

Asimismo, el número de las viviendas que se promuevan en régimen libre no podrá superar la tercera parte del número total de viviendas en esa promoción.

Si la promoción estuviera integrada por viviendas de protección pública y por viviendas para las que se vaya a solicitar la declaración de protección pública autonómica, inscritas en el registro de viviendas de protección pública, se entenderá todo este conjunto como viviendas de protección pública, a los efectos de determinar las anteriores limitaciones para la promoción de viviendas en régimen libre.

2. El proyecto será único e identificará indubitablemente tanto las viviendas que se promuevan en régimen libre como en régimen de protección pública y las de protección pública autonómica para las que se vaya a solicitar la correspondiente declaración. Esta identificación deberá, asimismo, recogerse en la escritura de declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad.

En ningún caso se permitirá la unión entre viviendas libres y de protección pública, tanto vertical como horizontalmente. Esta prohibición deberá constar en la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal, en los estatutos, para su constancia en el Registro de la Propiedad.

3. En el supuesto de que se vulnerase lo dispuesto en el apartado anterior y, una vez calificada definitivamente una promoción, se anexionase a una vivienda protegida otra libre, en parte o en su totalidad, previa la instrucción del correspondiente expediente administrativo, se procederá a la devolución de las ayudas concedidas, incrementadas con los intereses legales correspondientes desde la fecha de su percepción, sin perjuicio de la imposición de las sanciones administrativas a que haya lugar y la remisión de tanto de culpa a la jurisdicción ordinaria, así como a la restitución de las obras a su estado original.

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

5. Aunque solo las viviendas sujetas legalmente a calificación, de acuerdo con lo dispuesto en este título, serán objeto de inspección previa a la calificación definitiva, todo el proyecto habrá de cumplir la normativa de habitabilidad, diseño y calidad.

Dado que las viviendas de protección pública autonómica y las viviendas libres no están amparadas por la calificación definitiva, la ocupación de las viviendas de estas modalidades requerirá la licencia de ocupación o cédula de habitabilidad expedida por el Ayuntamiento competente.

Article 83. Edificis en construcció o acabats

1. Podrà atorgar-se la qualificació provisional d'habitatges de protecció pública a aquells projectes d'edificació les obres dels quals es troben ja iniciades o acabades, sempre que concórreguen els requisits següents:

a) Que els habitatges reunisquen les condicions de superfície, disseny, qualitat i bàsiques establides per la normativa d'aplicació.
b) Que la sol·licitud de qualificació provisional s'efectue per a projectes d'edificació complets, sense que càpia la seua concessió a habitatges aïllats.

c) Que no hi haja perjudicis a tercers adquirents d'habitatges.

2. La sol·licitud de qualificació provisional es presentara en el servei territorial competent en matèria d'habitatge, en el model normalitzat general, acompanyant la documentació següent:

a) L'exigida amb caràcter general per aquest reglament.

b) La llicència municipal d'obres.

c) Acta notarial acreditativa de l'estat d'execució de les obres, expedida dins del mes immediatament anterior a la sol·licitud de qualificació provisional.

3. Atorgada la qualificació provisional, i segons l'estat de les obres en el moment de la seua sol·licitud, els promotors disposaran dels següents terminis màxims per a sol·licitar la qualificació definitiva de els habitatges:

a) Obres que no han enrasat fonaments: vint-i-quatre mesos.

b) Obres amb fonaments enrasats: divuit mesos.

c) Obres amb estructures acabades i cobertes d'aigües: dotze mesos.

d) Obres acabades: un mes.

4. Promotors i adquirents tindran accés al finançament específic previst en la normativa d'aplicació una vegada atorgada la qualificació provisional, en les condicions i requisits establits en aquest reglament i en la normativa específica.

5. La sol·licitud de qualificació definitiva, acompanyada de la documentació prevista en aquest reglament, es tramitarà pel règim ordinari establert en aquest.

Article 84. Allotjaments d'emergència

El director general competent en matèria d'habitatge, mitjançant una resolució, podrà atorgar la qualificació a allotjaments d'emergència. L'esmentada resolució contindrà les condicions, requisits, ajudes públiques, i aquelles altres circumstàncies que es consideren necessàries per a fer front a les situacions excepcionals.

CAPÍTOL VII

Accés al finançament específic dels plans d'habitatge i sòl

Article 85. Promotors d'habitatges

Els promotors d'habitatges de protecció pública de nova construcció sol·licitaran de les entitats de crèdit que hagen subscrit els corresponents convenis, els préstecs específics en les condicions establides pels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars d'aplicació.

Amb aquest fi hauran d'haver obtingut la cèdula de qualificació provisional de la promoció, i haver declarat l'obra nova començada de la mateixa en l'escriptura pública corresponent.

Les entitats de crèdit atendran aquestes sol·licituds conforme establisca la normativa d'aplicació en matèria d'habitatge i la legislació creditícia.

Si és el cas, els promotors podran accedir a les ajudes objectives o altres mesures de foment que puguin establir els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars d'aplicació, com també les exempcions i bonificacions tributàries disposades per la legislació fiscal.

Els promotors, per a poder percebre ajudes econòmiques directes o qualsevol tipus de subvenció, no hauran d'estar inclosos en les causes d'exclusió establides per la legislació general sobre subvencions.

Article 86. Adquirents d'habitatges de protecció pública

1. Obtinguda la qualificació provisional, els adquirents, després del corresponent contracte previ, podran optar al finançament específic

Artículo 83. Edificios en construcción o terminados

1. Podrá otorgarse la calificación provisional de viviendas de protección pública a aquellos proyectos de edificación cuyas obras se encuentren ya iniciadas o terminadas, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Que las viviendas reúnan las condiciones de superficie, diseño, calidad y básicas establecidas por la normativa de aplicación.

b) Que la solicitud de calificación provisional se efectúe para proyectos de edificación completos, sin que quepa su concesión a viviendas aisladas.

c) Que no existan perjuicios a terceros adquirentes de viviendas.

2. La solicitud de calificación provisional se presentara en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, en el modelo normalizado general, acompañando la siguiente documentación:

a) La exigida con carácter general por este Reglamento.

b) La licencia municipal de obras.

c) Acta notarial acreditativa del estado de ejecución de las obras, expedida dentro del mes inmediatamente anterior a la solicitud de calificación provisional.

3. Otorgada la calificación provisional, y según el estado de las obras en el momento de su solicitud, los promotores dispondrán de los siguientes plazos máximos para solicitar la calificación definitiva de las viviendas:

a) Obras que no han enrasado cimientos: veinticuatro meses.

b) Obras con cimientos enrasados: dieciocho meses.

c) Obras con estructuras terminadas y cubiertas de aguas: doce meses.

d) Obras terminadas: un mes.

4. Promotores y adquirentes tendrán acceso a la financiación específica prevista en la normativa de aplicación una vez otorgada la calificación provisional, en las condiciones y requisitos establecidos en este Reglamento y en la normativa específica.

5. La solicitud de calificación definitiva, acompañada de la documentación prevista en este Reglamento, se tramitará por el régimen ordinario establecido en el mismo.

Artículo 84. Alojamientos de emergencia

El director general competente en materia de vivienda, mediante resolución, podrá otorgar la calificación a alojamientos de emergencia. La citada resolución contendrá las condiciones, requisitos, ayudas públicas, y aquellas otras circunstancias que se consideren necesarias para hacer frente a las situaciones excepcionales.

CAPÍTULO VII

Acceso a la financiación específica de los planes de vivienda y suelo

Artículo 85. Promotores de viviendas

Los promotores de viviendas de protección pública de nueva construcción solicitarán de las entidades de crédito que hayan suscrito los correspondientes Convenios, los préstamos específicos en las condiciones establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de aplicación.

Para ello deberán haber obtenido la cédula de calificación provisional de la promoción, y haber declarado la obra nueva comenzada de la misma en la escritura pública correspondiente.

Las entidades de crédito atenderán estas solicitudes conforme establezca la normativa de aplicación en materia de vivienda y la legislación crediticia.

En su caso, los promotores podrán acceder a las ayudas objetivas u otras medidas de fomento que puedan establecer los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de aplicación, así como a las exenciones y bonificaciones tributarias dispuestas por la legislación fiscal.

Los promotores, para poder percibir ayudas económicas directas o cualquier tipo de subvención, no deberán estar incluidos en las causas de exclusión establecidas por la legislación general sobre subvenciones.

Artículo 86. Adquirentes de viviendas de protección pública

1. Obtenida la calificación provisional, los adquirentes, previo el correspondiente contrato, podrán optar a la financiación específica

fic en les condicions i requisits previstos pels plans d'habitatge i s'òl mesures singulars d'aplicació.

El reconeixement d'ajudes econòmiques directes s'haurà de sol·licitar davant del servei territorial competent en matèria d'habitatge, sempre que es complisquen els requisits establits per la normativa d'aplicació, i s'acompanye la documentació pertinent.

La concessió de les subvencions personals, després de l'acreditació prèvia dels requisits establits per la normativa d'aplicació, s'efectuarà d'acord amb les condicions següents:

- a) Haurà d'haver-se obtingut la cèdula de qualificació definitiva.
- b) S'aportarà l'escriptura pública de compravenda inscrita en el registre de la propietat, o certificat registral de l'immoble.
- c) S'hi haurà d'adjuntar certificat municipal d'empadronament de l'adquirent en l'habitatge de protecció pública.
- d) El termini per a sol·licitar les subvencions serà de dotze mesos des de la data de formalització de l'escriptura.

2. La suma de les ajudes financeres concedides no podrà excedir el preu legal màxim de l'habitatge objecte d'aquestes. Els plans o mesures de finançament hauran d'establir el que siga pertinent per al compliment d'aquesta limitació.

3. Segons el que disposa l'article 17.3.e) de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, en relació amb els criteris objectius per a l'atorgament de les ajudes, es tindrà en compte, si és el cas, la prelación en la presentació de les sol·licituds, d'acord amb el número d'ordre que conste en el registre d'entrada.

4. El servei territorial, després de les comprovacions i els informes pertinents previs, resoldrà a l'efecte de declarar el compliment dels requisits exigits per la normativa vigent, i es condicionarà la concessió de la subvenció a l'existència de crèdit pressupostari.

La quantia de la subvenció a l'adquirent podrà ser pagada al promotor de l'habitatge quan el seu import es descompte del preu de l'habitatge i així es faça constar en l'escriptura de venda corresponent.

5. Una vegada escripturada i inscrita l'adquisició de l'habitatge amb les clàusules i limitacions legalment establides, els beneficiaris de les ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat podran sol·licitar la bestreta d'aquestes a les entitats de crèdit amb què la Generalitat haja subscrit conveni establint aquest supòsit, en la manera següent:

- a) Cada sol·licitud anirà acompanyada de la resolució administrativa prèvia concedint les ajudes a què es refereix l'apartat anterior.
 - b) Una vegada acreditada per l'interessat l'esmentada resolució administrativa, les entitats de crèdit podran tramitar i concedir la bestreta de les ajudes financeres.
6. La Generalitat podrà en tot moment supervisar o inspeccionar les gestions realitzades per les entitats de crèdit, per mitjà dels corresponents serveis econòmics de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

Article 87. Sol·licitud de visat i finançament específic dels plans d'habitatge i s'òl

1. Serà condició necessària per a obtenir el visat del contracte i sol·licitar les ajudes econòmiques directes, acreditar la disposició del préstec específic a la promoció.

2. Els promotors individuals per a ús propi sol·licitaran, simultàniament, la qualificació provisional i el finançament específic dels plans d'habitatge i s'òl.

3. Durant l'execució de les obres, els adquirents i adjudicatarios formularan la sol·licitud de finançament específic alhora que la del visat del contracte, una vegada concedida la qualificació provisional de l'actuació i obtingut el préstec corresponent pel promotor.

4. Concedida la qualificació definitiva, la sol·licitud de finançament específic dels plans d'habitatge i s'òl s'haurà de presentar, simultàniament, amb la documentació assenyalada en els articles 88, 89, 90, 91 i 92 d'aquest reglament.

En tot cas, per a formalitzar la sol·licitud de visat i finançament específic no podran transcórrer més de sis mesos comptadors de la data de formalització de l'escriptura pública de compravenda o d'adjudicació.

en las condiciones y requisitos previstos por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de aplicación.

El reconocimiento de ayudas económicas directas, se solicitará ante el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, siempre que se cumplan los requisitos establecidos por la normativa de aplicación, y se acompañe la documentación pertinente.

La concesión de las subvenciones personales, previa acreditación de los requisitos establecidos por la normativa de aplicación, se efectuará de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) Habrá de haberse obtenido la cédula de calificación definitiva.
- b) Se aportará la escritura pública de compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad, o certificación registral del inmueble.
- c) Se acompañará certificado municipal de empadronamiento del adquirente en la vivienda de protección pública.
- d) El plazo para solicitar las subvenciones será de doce meses desde la fecha de formalización de la escritura.

2. La suma de las ayudas financieras concedidas no podrá exceder del precio legal máximo de la vivienda objeto de las mismas. Los Planes o medidas de financiación establecerán lo pertinente para el cumplimiento de esta limitación.

3. A tenor de lo dispuesto en el artículo 17.3.e) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de subvenciones, en relación con los criterios objetivos para el otorgamiento de las ayudas, se tendrá en cuenta, en su caso, la prelación en la presentación de las solicitudes, de acuerdo con el número de orden que conste en el registro de entrada.

4. El Servicio Territorial, previas las comprobaciones e informes pertinentes, resolverá a los efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente, condicionándose la concesión de la subvención a la existencia de crédito presupuestario.

La cuantía de la subvención al adquirente podrá ser abonada al promotor de la vivienda, cuando su importe se descuente del precio de la vivienda y así se haga constar en la escritura de venta correspondiente.

5. Una vez escripturada e inscrita la adquisición de la vivienda con las cláusulas y limitaciones legalmente establecidas, los beneficiarios de las ayudas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat podrán solicitar el anticipo de las mismas a las Entidades de crédito con las que la Generalitat haya suscrito Convenio estableciendo dicho supuesto, en la siguiente forma:

- a) Cada solicitud irá acompañada de la previa resolución administrativa concediendo las ayudas a que se refiere el apartado anterior.
- b) Una vez acreditada por el interesado la citada resolución administrativa, las entidades de crédito podrán tramitar y conceder el anticipo de las ayudas financieras.

6. La Generalitat podrà en todo momento supervisar o inspeccionar las gestiones realizadas por las entidades de crédito, por medio de los correspondientes servicios económicos de la conselleria competente en materia de vivienda.

Artículo 87. Solicitud de visado y financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo

1. Será condición necesaria para obtener el visado del contrato y solicitar las ayudas económicas directas, acreditar la disposición del préstamo específico a la promoción.

2. Los promotores individuales para uso propio solicitarán simultáneamente, la calificación provisional y la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo.

3. Durante la ejecución de las obras, los adquirentes y adjudicatarios formularán la solicitud de financiación específica al mismo tiempo que la del visado del contrato, una vez concedida la calificación provisional de la actuación y obtenido el préstamo correspondiente por el promotor.

4. Concedida la calificación definitiva, la solicitud de financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo se presentará simultáneamente con la documentación señalada en los artículos 88, 89, 90, 91 y 92 de este Reglamento.

En todo caso, para formalizar la solicitud de visado y financiación específica no podrán transcurrir más de seis meses a contar desde la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa o de adjudicación.

Article 88. Documentació que s'ha d'aportar juntament amb la sol·licitud de visat i finançament específic dels plans d'habitatge i sòl

La sol·licitud de visat i finançament específic en les actuacions d'habitatges de protecció pública es realitzarà juntament amb la declaració corresponent en els models normalitzats que es determinen, i hauran de ser subscrits per la persona o persones sol·licitants, i es presentarà en el servei territorial competent en matèria d'habitatge, acompanyant la documentació següent:

a) Original i fotocòpia per al seu confrontació del document nacional d'identitat i número d'identificació fiscal de la persona o persones sol·licitants.

b) Original i fotocòpia per al seu confrontació, de la declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques de l'últim exercici fiscal amb termini de presentació vençut, sense perjudici del que disposa l'article 91.2 d'aquest reglament.

c) Declaració jurada sobre la titularitat de béns immobles de la unitat familiar, model normalitzat, acompanyat amb nota simple del FLOTI, que corrobore el que declara.

En el cas que apareguen rendiments de capital immobiliari, s'hauran d'acreditar aquests mitjançant la presentació del rebut del pagament de l'impost de béns immobles i còpia autoritzada i inscrita de l'escriptura de propietat de l'habitatge, o, si és el cas, justificant d'haver transmés l'esmentat habitatge i liquidat els corresponents impostos.

d) Contracte en quatre exemplars, o original de l'escriptura i dues còpies per al seu confrontació, que acredite la titularitat de l'habitatge, on conste, de manera indubtable, la identificació de l'habitatge, la superfície útil i els preus de venda d'aquesta, traster i garatges vinculats i annexos, si és el cas, com també les clàusules obligatòries a què es refereixen els articles 53 i 55 d'aquest reglament.

e) Certificat de l'Agència Estatal d'Administració Tributària d'estar al corrent de les obligacions fiscals i, en el cas que els beneficiaris obtinguen rendiments procedents d'activitats empresarials o professionals, a més, justificació del compliment de les seues obligacions amb la Tresoreria General de la Seguretat Social.

No obstant això, quan, dins del marc de col·laboració amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària i altres administracions, i en la mesura que així s'establisca, l'òrgan competent puga disposar de la informació tributària o econòmica legalment exigible, no es requerirà als interessats l'aportació individual de certificats expedits per aquestes.

f) Certificat de l'entitat de crèdit acreditativa del fet que el promotor ha obtingut el préstec específic dels plans d'habitatge i sòl.

En els supòsits de préstec directe a l'adquirent, la disposició del préstec específic s'acreditarà en el moment de sol·licitar el reconeixement dels requisits per a la percepció de les subvencions. No obstant això, per a obtenir el visat del contracte, haurà de consignar-se en el contracte o escriptura que l'obtenció de l'esmentat préstec és obligació exclusiva de l'adquirent.

g) Si la sol·licitud es formula durant la construcció de l'habitatge, s'haurà d'aportar aval individualitzat que garantisca les quantitats lliurats a compte, en les condicions que estableix aquest reglament.

h) Si es tracta de famílies nombroses hauran d'aportar original i còpia per a la seua confrontació del títol de família nombrosa, en els quals apareguen els membres components d'aquesta. En el supòsit que hi haja en la unitat familiar persones amb discapacitat, s'aportarà certificat oficial expedit per l'Institut Nacional de la Seguretat Social o òrgan competent de la comunitat autònoma, acreditatiu de la minusvalidesa i del grau d'aquesta.

i) Declaració jurada, en model normalitzat, que faça referència:

1r. A l'efecte del visat dels contractes, s'aportarà declaració jurada de no ser titular del ple domini o dret real d'ús o gaudi sobre algun altre habitatge de protecció pública, de protecció oficial, o que haja gaudit d'ajudes públiques per a l'accés a aquesta, en la mateixa localitat.

2n. A l'efecte de sol·licitar el finançament específic, a més:

Artículo 88. Documentación a aportar junto con la solicitud de visado y financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo

La solicitud de visado y financiación específica en las actuaciones de viviendas de protección pública se realizará junto con la declaración correspondiente en los modelos normalizados que se determinen, y deberán ser suscritos por la persona o personas solicitantes, y se presentará en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, acompañando la siguiente documentación:

a) Original y fotocopia para su cotejo del Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal de la persona o personas solicitantes.

b) Original y fotocopia para su cotejo, de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del último ejercicio fiscal con plazo de presentación vencido, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 91.2 del presente reglamento.

c) Declaración jurada sobre la titularidad de bienes inmuebles de la unidad familiar, modelo normalizado, acompañado con nota simple del FLOTI, que corrobore lo declarado.

En caso de que aparezcan rendimientos de capital inmobiliario, se deberán acreditar los mismos mediante la presentación del recibo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles y copia autorizada e inscrita de la escritura de propiedad de la vivienda, o, en su caso, justificante de haber transmitido la citada vivienda y liquidado los correspondientes impuestos.

d) Contrato por cuadruplicado, u original de la escritura y dos copias para su cotejo, que acredite la titularidad de la vivienda, en donde conste, de manera indubitada, la identificación de la vivienda, la superficie útil y los precios de venta de la misma, trastero y garajes vinculados y anejos, en su caso, así como las cláusulas obligatorias a las que se refieren los artículos 53 y 55 de este Reglamento.

e) Certificación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de estar al corriente de las obligaciones fiscales y, en el supuesto de que los beneficiarios obtengan rendimientos procedentes de actividades empresariales o profesionales, además, justificación del cumplimiento de sus obligaciones con la Tesorería General de la Seguridad Social.

No obstante, cuando, dentro del marco de colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria y otras Administraciones, y en la medida en que así se establezca, el órgano competente pueda disponer de la información tributaria o económica legalmente exigible, no se requerirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por las mismas.

f) Certificación de la entidad de crédito acreditativa de que el promotor ha obtenido el préstamo específico de los Planes de Vivienda y Suelo.

En los supuestos de préstamo directo al adquirente, la disposición del préstamo específico se acreditará en el momento de solicitar el reconocimiento de los requisitos para la percepción de las subvenciones. No obstante, para obtener el visado del contrato, deberá consignarse en el contrato o escritura de que la obtención del citado préstamo es obligación exclusiva del adquirente.

g) Si la solicitud se formula durante la construcción de la vivienda, se deberá aportar aval individualizado que garantice las cantidades entregadas a cuenta, en las condiciones que establece este Reglamento.

h) Si se trata de familias numerosas deberán aportar original y copia para su cotejo del título de familia numerosa, en los que aparezcan los miembros componentes de la misma. En el supuesto que existan en la unidad familiar personas con discapacidad, se aportará certificado oficial expedido por el Instituto Nacional de la Seguridad Social u órgano competente de la Comunidad Autónoma, acreditativo de la minusvalía y del grado de la misma.

i) Declaración jurada, en modelo normalizado, que haga referencia:

1º. A los efectos del visado de los contratos, se aportará declaración jurada de no ser titular del pleno dominio o derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección pública, de protección oficial, o que haya disfrutado de ayudas públicas para el acceso a esta, en la misma localidad.

2º. A los efectos de solicitar la financiación específica, además:

a) Declaració jurada de no ser titular del ple domini o dret real d'ús o gaudi, sobre alguna altre habitatge de protecció pública o per la qual s'hagen obtingut ajudes per a accedir a aquesta, ni sobre un habitatge lliure, quan el valor d'aquesta, determinat d'acord amb la normativa sobre de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats excedisca del 40 per 100 del preu màxim de venda d'aquella, o del 60 per 100 en el cas de famílies nombroses, o valoració determinada per la normativa de finançament aplicable, acompanyada amb nota simple del FLOTI, que corrobore el que declara.

b) Declaració jurada que no s'ha obtingut finançament específic a l'empara d'altres plans d'habitatge, durant els deu anys anteriors a la sol·licitud del visat i finançament específic, computats des de la resolució de visat o finançament específic de l'habitatge per la qual es van obtenir.

3r. Quan es tracte de primer accés, a més, declaració jurada de no haver sigut mai titular del ple domini d'un altre habitatge, o que, sent-ho, no es disposa del dret d'ús o gaudi d'aquesta, o que el valor de l'habitatge, determinat d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, no excedisca del 25 per 100 del preu màxim total de venda de l'habitatge objecte de l'actuació protegida, o preu establert per la normativa de finançament aplicable, acompanyada amb nota simple del FLOTI, que corrobore el que declara.

En el supòsit de no disposar de l'ús o gaudi de l'habitatge, haurà d'acompanyar-se documentació que justifique la seua falta de disposició. Si aquesta falta de disposició es deu a la cessió de l'habitatge en arrendament a tercers, s'aportarà el contracte justificatiu de què es tracta d'un arrendament acollit a la Llei 40/1964, d'11 de juny, d'Arrendaments Urbans, subjecte a pròrroga forçosa.

Si es tracta de persones separades judicialment, divorciades o amb nul·litat matrimonial, hauran d'aportar la sentència judicial i conveni regulador inscrit, o si és el cas, les mesures provisionals dictades a aquest efecte, a fi de comprovar a quin cònyuge se li ha adjudicat la titularitat dels béns immobles, i a quin d'ells se li atribueix la guarda i custòdia dels fills.

No serà necessària la documentació assenyalada en el paràgraf anterior quan la separació s'haja produït per motius de violència de gènere, i sempre que aquest fet quede suficientment acreditat, a judici del servei territorial competent en matèria d'habitatge.

Article 89. Documentació complementària en zones amb destinació majoritària a segona residència

Quan s'adquirisquen habitatges de protecció pública en zones en què la destinació dels habitatges siga majoritàriament de segona residència, d'acord amb el que s'ha assenyalat en l'article 3.6 aquest reglament, haurà d'aportar-se la documentació següent:

1. Declaració jurada de no tenir habitatge en cap altra localitat.
2. Certificat acreditatiu del fet que el sol·licitant o sol·licitants treballen a la localitat on se situa l'habitatge o, si és el cas, estar inscrit en l'oficina d'ocupació d'aquest municipi.
3. En el supòsit de treballadors autònoms, acreditació del domicili fiscal o certificat de l'Agència Estatal d'Administració Tributària referent a aquest extrem.
4. En el cas que els sol·licitants tinguen fills a càrrec seu, justificació que estan escolaritzats en aquella localitat.
5. Certificat de vida laboral emès per la Tresoreria General de la Seguretat Social i, si és el cas, estar donat d'alta en l'impost sobre activitats econòmiques.
6. Targeta sanitària o cartilla de la Seguretat Social justificant la pertinença de la unitat familiar a l'àrea de salut de la zona en què estiga situada l'habitatge objecte de l'actuació protegida.

Article 90. Comprovacions tributàries, administratives i registrals

La presentació de la sol·licitud de visat i finançament específic regulat en l'article 88 d'aquest reglament, implicarà l'autorització perquè la Direcció General competent en matèria d'habitatge i els seus serveis territorials demanen de l'Agència Estatal d'Administració Tri-

a) Declaración jurada de no ser titular del pleno dominio o derecho real de uso o disfrute, sobre alguna otra vivienda de protección pública o por la que se hayan obtenido ayudas para acceder a la misma, ni sobre una vivienda libre, cuando el valor de ésta, determinado de acuerdo con la normativa sobre del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados exceda del 40 por 100 del precio máximo de venta de aquella, o del 60 por 100 en el caso de familias numerosas, o valoración determinada por la normativa de financiación aplicable, acompañada con nota simple del FLOTI, que corrobore lo declarado.

b) Declaración jurada de que no se ha obtenido financiación específica al amparo de otros Planes de Vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud del visado y financiación específica, computados desde la resolución de visado y/o financiación específica de la vivienda por la que se obtuvieron.

3º. Cuando se trate de primer acceso, además, declaración jurada de no haber sido nunca titular del pleno dominio de otra vivienda, o que, siéndolo, no se dispone del derecho de uso o disfrute de la misma, o que el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no exceda del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o precio establecido por la normativa de financiación aplicable, acompañada con nota simple del FLOTI, que corrobore lo declarado.

En el supuesto de no disponer del uso o disfrute de la vivienda, deberá acompañarse documentación que justifique su falta de disposición. Si esta falta de disposición se debe a la cesión de la vivienda en arrendamiento a terceros, se aportará el contrato justificativo de que se trata de un arrendamiento acogido a la Ley 40/1964, de 11 de junio, de Arrendamientos Urbanos, sujeto a pròrroga forzosa.

Si se trata de personas separadas judicialmente, divorciadas o con nulidad matrimonial, deberán aportar la sentencia judicial y Convenio regulador inscrito, o en su caso, las medidas provisionales dictadas al efecto, con objeto de comprobar a qué cónyuge se le ha adjudicado la titularidad de los bienes inmuebles, y a cual de ellos se le atribuye la guarda y custodia de los hijos.

No será necesaria la documentación señalada en el párrafo anterior cuando la separación se haya producido por motivos de violencia de género, y siempre que tal hecho quede suficientemente acreditado, a juicio del Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

Artículo 89. Documentación complementaria en zonas con destino mayoritario a segunda residencia

Cuando se adquieran viviendas de protección pública en zonas en las que el destino de las viviendas sea mayoritariamente de segunda residencia, conforme a lo señalado en el artículo 3.6 este Reglamento, deberá aportarse la siguiente documentación:

1. Declaración jurada de no tener vivienda en ninguna otra localidad.
2. Certificación acreditativa de que el solicitante o solicitantes trabajan en la localidad donde se sitúa la vivienda o, en su caso, estar inscrito en la Oficina de Empleo de ese municipio.
3. En el supuesto de trabajadores autónomos, acreditación del domicilio fiscal o certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria referente a este extremo.
4. En el supuesto de que los solicitantes tuvieran hijos a su cargo, justificación de que están escolarizados en esa localidad.
5. Certificado de vida laboral emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social y, en su caso, estar dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas.
6. Tarjeta sanitaria o cartilla de la Seguridad Social justificando la pertenencia de la unidad familiar al Área de Salud de la zona en la que esté situada la vivienda objeto de la actuación protegida.

Artículo 90. Comprobaciones tributarias, administrativas y registrales

La presentación de la solicitud de visado y financiación específica regulada en el artículo 88 de este Reglamento, implicará la autorización para que la Dirección General competente en materia de vivienda y sus servicios territoriales recaben de la Agencia Estatal de Adminis-

butària o altres administracions i registres públics els informes o certificats necessaris amb vista a la justificació dels extrems requerits per a la concessió del visat i el finançament específic.

Article 91. Justificació de capital immobiliari i d'ingressos

1. A l'efecte de justificar el compliment dels requisits establits en l'article 44.1 d'aquest reglament, per a accedir a un habitatge protegit s'haurà d'aportar declaració jurada sobre la titularitat de béns immobles, en model normalitzat, i, en els casos que procedisca, la documentació següent: còpia de l'escriptura de propietat inscrita i rebut de l'impost de béns immobles, quan s'és titular d'un altre habitatge diferent d'aquell per al qual se sol·liciten ajudes o d'altres béns immobles que no són habitatge, a l'efecte de realitzar les comprovacions administratives precedents.

2. A l'efecte de justificació i còmput dels ingressos familiars, i fins que no es faça efectiu el conveni de col·laboració amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària, s'haurà d'aportar en model normalitzat, acompanyat de la següent documentació, segons la situació fiscal del sol·licitant:

a) Els contribuents obligats a presentar la declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques hauran d'aportar aquesta declaració.

b) Els contribuents no obligats a presentar declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques que hagen presentat model de devolució davant de l'Agència Estatal d'Administració Tributària, hauran d'aportar la corresponent notificació-liquidació de l'esmentada Agència Estatal d'Administració Tributària.

c) Els contribuents no obligats a presentar declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques, i que no hagen presentat davant de l'Agència Estatal d'Administració Tributària el model de devolució, hauran d'aportar:

1r. Certificat de vida laboral emés per la Tresoreria General de la Seguretat Social.

2n. Certificats d'ingressos de l'empresa o empreses en què haja figurat d'alta durant l'exercici fiscal a computar, com també les nòmines i contracte o contractes de treball corresponents a aquest exercici.

3r. Certificats bancaris relatius als rendiments de capital mobiliari corresponents a l'exercici fiscal que s'ha de computar.

4t. En els casos que escaiga, certificat de pensions de l'Institut Nacional de la Seguretat Social, com també certificat de l'Institut Nacional d'Ocupació o òrgan competent de la comunitat autònoma, en el supòsit de percebre prestacions per desocupació.

5é. Llibre de família o títol de família nombrosa.

6é. En el supòsit que hi haja en la unitat familiar persones amb minusvalidesa, s'haurà d'aportar certificat oficial expedit per l'Institut Nacional de la Seguretat Social o òrgan competent de la comunitat autònoma, acreditatiu de la minusvalidesa i del grau d'aquesta.

7é. Si els interessats disposen d'aquest, s'haurà d'aportar certificat d'imputacions que emet l'Agència Estatal d'Administració Tributària.

8é. A l'efecte previst en aquest precepte, haurà de tenir-se en compte el que disposa la normativa que regula les parelles de fet.

Article 92. Sol·licitud de reconeixement de les subvencions personals

1. La presentació de la sol·licitud s'efectuarà sempre que es complisquen les condicions següents:

a) Els promotors individuals per a ús propi, una vegada obtinguda la qualificació definitiva.

b) Els adquirents i adjudicataris quan, concloues les obres i obtinguda la qualificació definitiva, hagen formalitzat l'escriptura de compravenda o adjudicació.

2. El termini màxim per a sol·licitar el reconeixement de les subvencions personals serà de dotze mesos des de la formalització de l'escriptura, o des de la qualificació definitiva en el supòsit de promotors individuals per a ús propi.

3. L'interessat haurà de presentar instància segons model normalitzat, acompanyant la documentació següent:

tración Tributaria u otras Administraciones y registros públicos los informes o certificados necesarios en orden a la justificación de los extremos requeridos para la concesión del visado y la financiación específica.

Artículo 91. Justificación de capital inmobiliario y de ingresos

1. A efectos de justificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 44.1 de este Reglamento, para acceder a una vivienda protegida se deberá aportar declaración jurada sobre la titularidad de bienes inmuebles, en modelo normalizado, y en los casos que proceda, la siguiente documentación: copia de la escritura de propiedad inscrita y recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles, cuando se es titular de otra vivienda distinta de aquella para la que se solicitan ayudas o de otros bienes inmuebles que no son vivienda, a efectos de realizar las comprobaciones administrativas precedentes.

2. A los efectos de justificación y cómputo de los ingresos familiares, y en tanto no se haga efectivo el Convenio de colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se deberá aportar en modelo normalizado, acompañado de la siguiente documentación, según la situación fiscal del solicitante:

a) Los contribuyentes obligados a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas deberán aportar dicha declaración.

b) Los contribuyentes no obligados a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que hayan presentado modelo de devolución ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, deberán aportar la correspondiente notificación-liquidación de la citada Agencia Estatal de la administración Tributaria.

c) Los contribuyentes no obligados a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y que no hayan presentado ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria el modelo de devolución, deberán aportar:

1º. Certificado de vida laboral emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social.

2º. Certificados de ingresos de la empresa o empresas en las que haya figurado de alta durante el ejercicio fiscal a computar, así como las nóminas y contrato o contratos de trabajo correspondientes a dicho ejercicio.

3º. Certificados bancarios relativos a los rendimientos de capital mobiliario correspondientes al ejercicio fiscal a computar.

4º. En los casos que proceda, certificado de pensiones del Instituto Nacional de la Seguridad Social, así como certificado del Instituto Nacional de Empleo u órgano competente de la Comunidad Autónoma, en el supuesto de percibir prestaciones por desempleo.

5º. Libro de Familia y/o Título de Familia Numerosa.

6º. En el supuesto que existan en la unidad familiar personas con minusvalía, se aportará certificado oficial expedido por el Instituto Nacional de la Seguridad Social u órgano competente de la Comunidad Autónoma, acreditativo de la minusvalía y del grado de la misma.

7º. Si los interesados disponen del mismo, se aportará Certificado de Imputaciones que emite la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

8º. A los efectos previstos en este precepto, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la normativa que regula las parejas de hecho.

Artículo 92. Solicitud de reconocimiento de las subvenciones personales

1. La presentación de la solicitud se efectuará siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Los promotores individuales para uso propio, una vez obtenida la calificación definitiva.

b) Los adquirentes y adjudicatarios cuando, concluidas las obras y obtenida la calificación definitiva, hayan formalizado la escritura de compraventa o adjudicación.

2. El plazo máximo para solicitar el reconocimiento de las subvenciones personales será de doce meses desde la formalización de la escritura, o desde la calificación definitiva en el supuesto de promotores individuales para uso propio.

3. El interesado deberá presentar instancia según modelo normalizado, acompañando la siguiente documentación:

a) Original de la còpia autoritzada i inscrita de l'escriptura, i dues fotocòpies per a la seua confrontació, que acredite la titularitat de l'habitatge objecte de les ajudes, en la qual haurà de constar la seua inscripció en el registre de la propietat amb les clàusules obligatòries.

b) Certificat d'empadronament en l'habitatge objecte de les ajudes.

c) Dades bancàries en model normalitzat, per a l'ingrés de la subvenció.

d) Certificat de l'Agència Estatal d'Administració Tributària d'estar al corrent de les obligacions fiscals i, en el cas que els beneficiaris obtinguen rendiments procedents d'activitats empresarials o professionals, a més, justificació del compliment de les seues obligacions amb la Tresoreria General de la Seguretat Social.

No obstant això, quan, dins del marc de col·laboració amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària i altres administracions, i en la mesura que així s'establisca, l'òrgan competent puga disposar de la informació tributària o econòmica legalment exigible, no es requerirà als interessats l'aportació individual de certificats expedits per aquestes.

e) Justificació d'haver formalitzat el préstec específic dels plans d'habitatge i sòl.

Article 93. Procediment de visat de contracte i resolució del finançament específic dels plans d'habitatge i sòl

Presentades la sol·licitud de visat del contracte i finançament específic, com també la documentació corresponent, els serveis territorials competents en matèria d'habitatge, després de la comprovació prèvia dels requisits exigits per la legislació aplicable, dictaran una resolució de visat del contracte i, si escau, de concessió de finançament específic.

1. Sol·licitud formulada durant el període de construcció dels habitatges.

Visat el contracte, la resolució estimatòria del finançament específic podrà implicar la concessió de préstec específic, les ajudes econòmiques directes connexes a aquest en totes les seues modalitats, com també la comunicació a títol merament informatiu del percentatge de subvencions a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, que puguin establir els plans d'habitatge i sòl i la normativa d'aplicació.

La sol·licitud i reconeixement de les subvencions personals a càrrec dels pressupostos de la Generalitat queda diferida al moment en què les obres estiguen concluses i s'haja obtingut la qualificació definitiva i la resolució estimatòria del finançament específic, sempre que es complisquen els requisits establerts en la normativa per a la percepció de les esmentades subvencions personals.

2. Sol·licitud i reconeixement del finançament específic una vegada acabades les obres.

Quan la sol·licitud es formule una vegada qualificades definitivament els habitatges, i amb l'adquisició d'habitatge formalitzada en escriptura, aquesta haurà de presentar-se juntament amb la documentació assenyalada en els articles 88, 89, 90, 91 i 92 d'aquest reglament.

La resolució de concessió de préstec específic, les ajudes econòmiques directes connexes a aquest, com també la resolució de reconeixement de les subvencions personals a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, es realitzaran simultàniament, si s'han complert els requisits establerts per la normativa.

3. Obligació del reintegrament de les ajudes econòmiques percebudes.

En les resolucions de concessió de préstec específic, ajudes econòmiques directes connexes al mateix, com també en la resolució de reconeixement de les subvencions personals a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, s'advertirà de l'obligació de cancel·lació del préstec i del reintegrament de les ajudes, incrementades amb els interessos legals meritats des de la seua percepció, en el cas que l'habitatge pel qual s'han obtingut aquests beneficis es transmeta interviu, per qualsevol títol, en el termini de deu anys des de la formalització del préstec específic, o des de la data inicial de compute que la normativa de finançament aplicable estableixca.

a) Original de la copia autorizada e inscrita de la escritura, y dos fotocopias para su cotejo, que acredite la titularidad de la vivienda objeto de las ayudas, en la que deberá constar su inscripción en el Registro de la Propiedad con las cláusulas obligatorias.

b) Certificado de empadronamiento en la vivienda objeto de las ayudas.

c) Datos bancarios en modelo normalizado, para el ingreso de la subvención.

d) Certificación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de estar al corriente de las obligaciones fiscales y, en el supuesto de que los beneficiarios obtengan rendimientos procedentes de actividades empresariales o profesionales, además, justificación del cumplimiento de sus obligaciones con la Tesorería General de la Seguridad Social.

No obstante, cuando, dentro del marco de colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria y otras Administraciones, y en la medida en que así se establezca, el órgano competente pueda disponer de la información tributaria o económica legalmente exigible, no se requerirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por las mismas.

e) Justificación de haber formalizado el préstamo específico de los Planes de Vivienda y Suelo.

Artículo 93. Procedimiento de visado de contrato y resolución de la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo

Presentadas la solicitud de visado del contrato y financiación específica, así como la documentación correspondiente, los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, previa comprobación de los requisitos exigidos por la legislación aplicable, procederán a dictar resolución de visado del contrato y, si procede, de concesión de financiación específica.

1. Solicitud formulada durante el periodo de construcción de las viviendas.

Visado el contrato, la resolución estimatoria de la financiación específica podrá implicar la concesión de préstamo específico, las ayudas económicas directas conexas al mismo en todas sus modalidades, así como la comunicación a título meramente informativo del porcentaje de subvenciones con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, que pudieran establecer los Planes de Vivienda y Suelo y la normativa de aplicación.

La solicitud y reconocimiento de las subvenciones personales con cargo a los Presupuestos de la Generalitat queda diferida al momento en que las obras estén concluidas y se haya obtenido la calificación definitiva y la resolución estimatoria de la financiación específica, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la normativa para la percepción de las citadas subvenciones personales.

2. Solicitud y reconocimiento de la financiación específica una vez terminadas las obras.

Cuando la solicitud se formule una vez calificadas definitivamente las viviendas, y con la adquisición de vivienda formalizada en escritura, la misma deberá presentarse junto con la documentación señalada en los artículos 88, 89, 90, 91 y 92 de este Reglamento.

La resolución de concesión de préstamo específico, las ayudas económicas directas conexas al mismo, así como la resolución de reconocimiento de las subvenciones personales con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, se realizarán simultáneamente, si se han cumplido los requisitos establecidos por la normativa.

3. Obligación del reintegro de las ayudas económicas percibidas.

En las resoluciones de concesión de préstamo específico, ayudas económicas directas conexas al mismo, así como en la resolución de reconocimiento de las subvenciones personales con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, se advertirá de la obligación de cancelación del préstamo y del reintegro de las ayudas, incrementadas con los intereses legales devengados desde su percepción, en el caso de que la vivienda para la que se han obtenido dichos beneficios se transmita inter vivos, por cualquier título, en el plazo de diez años desde la formalización del préstamo específico, o desde la fecha inicial de compute que la normativa de financiación aplicable establezca.

Article 94. Condicions per a les promocions especials amb destinació a venda o adjudicació

De conformitat amb el que estableix la normativa d'aplicació, els habitatges de protecció pública de nova construcció podran ser qualificats com a habitatges de protecció oficial de règim especial a l'efecte establert en l'article 91.2.6 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit, en aquelles actuacions promogudes per a venda o adjudicació, quan concórreguen les circumstàncies establides pels plans d'habitatge i s'hi hagen aplicat mesures singulars de finançament, i, supletòriament, les següents:

a) Que els destinataris tinguen ingressos familiars que no excedisquen de 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

b) Que el procediment de selecció dels compradors o adjudicataris s'efectue mitjançant el sistema regulat en l'article següent.

c) Que els destinataris, en el moment de la sol·licitud del visat dels contractes i del finançament qualificat per a l'adquisició o adjudicació d'habitatge, o de la sol·licitud de la qualificació provisional en el cas de promoció per a ús propi, complisquen els requisits establerts per l'article 44.1 d'aquest reglament.

d) Que complisquen les exigències de les disposicions generals reguladores dels habitatges de protecció pública.

e) Que el seu preu per metre quadrat útil no excedisca de l'establert per la normativa de finançament aplicable.

Quan les actuacions es desenvolupen sobre sòls cedits de forma gratuïta a promotors per a la promoció d'habitatges de nova construcció, procedents de patrimonis municipals o públics, en les condicions que s'establisquen d'acord amb la legislació vigent, haurà de justificarse suficientment el cost de la promoció, a l'efecte de la determinació del preu de venda dels habitatges.

Article 95. Desenvolupament de les condicions per a facilitar els procediments de selecció de persones per al seu posterior accés a un habitatge amb règim de protecció pública

A) Procediment abreviat de caràcter general

1. Per al cas de promocions de protecció pública, realitzades tant per la iniciativa pública com per la privada i provinents o no de concursos públics de sòl, la selecció prèvia dels futurs destinataris es podrà realitzar mitjançant sorteig públic.

En el cas de promocions d'habitatge sobre sòl procedent de concursos públics, serà sempre obligatori el procediment de selecció establert en aquest apartat.

La realització i la convocatòria del sorteig públic d'habitatges de protecció pública requerirà l'autorització prèvia de la direcció general competent en matèria d'habitatge per a la seua inscripció en el Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública.

La sol·licitud, que podrà presentar-se conjuntament amb la de qualificació provisional davant del servei territorial competent en matèria d'habitatge, contindrà l'anunci i la resta de requisits de la convocatòria.

2. Amb caràcter supletori al que puguin determinar els plans o mesures específiques de finançament, els criteris seran els següents:

a) Anunci de la convocatòria del sorteig i de les seues bases, mitjançant la seua publicació en diaris d'àmplia difusió local, en la pàgina web de la conselleria de Territori i Habitatge, i en el tauler d'anuncis del servei territorial competent en matèria d'habitatge.

b) L'anunci indicarà el termini mínim per a la inscripció en l'esmentat sorteig, que no serà inferior a un mes.

c) L'anunci de convocatòria haurà d'incloure amb claredat els requisits generals d'accés a un habitatge de protecció pública. Especificarà, també, els requisits particulars determinats per l'entitat convocant del sorteig, referits a:

1r. Temps mínim d'empadronament en la localitat on s'ubiquen els habitatges.

2n. Preferència de col·lectius socials, als quals van dirigits els habitatges, segons determinen els plans d'habitatge o mesures de finançament aplicables. Si no n'hi ha, es consideraran preferents: les persones i famílies que accedeixen per primera vegada a un habitatge en propietat, els joves de fins a 35 anys, les persones majors de 65 anys i les seues famílies, les víctimes de violència de gènere, les víctimes

Artículo 94. Condiciones para las promociones especiales con destino a venta o adjudicación

De conformidad con lo establecido en la normativa de aplicación, las viviendas de protección pública de nueva construcción podrán ser calificadas como viviendas de protección oficial de régimen especial a los efectos establecidos en el artículo 91.2.6 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, en aquellas actuaciones promovidas para venta o adjudicación, cuando concurren las circunstancias establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, y, supletoriamente, las siguientes:

a) Que los destinatarios tengan ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) Que el procedimiento de selección de los compradores o adjudicatarios se efectúe mediante el sistema regulado en el artículo siguiente.

c) Que los destinatarios, en el momento de la solicitud del visado de los contratos y de la financiación cualificada para la adquisición o adjudicación de vivienda, o de la solicitud de la calificación provisional en el caso de promoción para uso propio, cumplan los requisitos establecidos por el artículo 44.1 de este Reglamento.

d) Que cumplan las exigencias de las disposiciones generales reguladoras de las viviendas de protección pública.

e) Que su precio por metro cuadrado útil no exceda del establecido por la normativa de financiación aplicable.

Cuando las actuaciones se desarrollen sobre suelos cedidos de forma gratuita a promotores para la promoción de viviendas de nueva construcción, procedentes de patrimonios municipales o públicos, en las condiciones que se establezcan conforme a la legislación vigente, deberá justificarse suficientemente el coste de la promoción, a los efectos de la determinación del precio de venta de las viviendas.

Artículo 95. Desarrollo de las condiciones para facilitar los procedimientos de selección de personas para su posterior acceso a una vivienda con régimen de protección pública

A) Procedimiento abreviado de carácter general

1. Para el caso de promociones de protección pública, realizadas tanto por la iniciativa pública como por la privada y provenientes o no de concursos públicos de suelo, la selección previa de los futuros destinatarios se podrá realizar mediante sorteo público.

En el caso de promociones de vivienda sobre suelo procedente de concursos públicos, será siempre obligatorio el procedimiento de selección establecido en este apartado.

La celebración y convocatoria del sorteo público de viviendas de protección pública requerirá la previa autorización de la Dirección General competente en materia de vivienda para su inscripción en el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública.

La solicitud, que podrá presentarse conjuntamente con la de calificación provisional ante el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, contendrá el anuncio y demás requisitos de la convocatoria.

2. Con carácter supletorio a lo que puedan determinar los Planes o medidas específicas de financiación, los criterios serán los siguientes:

a) Anuncio de la convocatoria del sorteo y de sus bases, mediante su publicación en diarios de amplia difusión local, en la página web de la conselleria de Territorio y Vivienda, y en el tablón de anuncios del Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

b) El anuncio indicará el plazo mínimo para la inscripción en el citado sorteo, que no será inferior a un mes.

c) El anuncio de convocatoria deberá incluir con claridad los requisitos generales de acceso a una vivienda de protección pública. Especificará, también, los requisitos particulares determinados por la entidad convocante del sorteo, referidos a:

1º. Tiempo mínimo de empadronamiento en la localidad donde se ubiquen las viviendas.

2º. Preferencia de colectivos sociales, a los que van dirigidas las viviendas, conforme determinen los Planes de Vivienda o medidas de financiación aplicables. En su defecto, se considerarán preferentes: las personas y familias que acceden por primera vez a una vivienda en propiedad, los jóvenes de hasta 35 años, las personas mayores de 65 años y sus familias, las víctimas de violencia de género, las víctimas

mes del terrorisme, les famílies nombroses, les persones amb discapacitat i les seues famílies, les famílies monoparentals, altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social.

3r. Percentatge d'habitatges destinats als col·lectius assenyalats en apartat anterior.

4t. Lloc de recollida i de presentació de sol·licituds, i termini de presentació d'aquestes.

3. El sorteig públic haurà de realitzar-se una vegada obtinguda la qualificació provisional i sempre abans de l'obtenció de la qualificació definitiva.

4. En el cas d'existir percentatges d'habitatges destinats a col·lectius específics, aquests criteris de selecció s'aplicaran a cadascun dels percentatges entre els col·lectius específics previstos.

5. Efectuat el sorteig, els seleccionats hauran de justificar el compliment dels requisits de la convocatòria, com també els generals d'accés a l'habitatge assenyalats en aquest reglament i en els plans o mesures de finançament aplicable.

6. La selecció final efectuada es presentara en el servei territorial competent en matèria d'habitatge, i donarà prelación per a la presentació del contracte de compravenda per al seu visat en els referits serveis territorials, a fi de verificar el compliment dels requisits exigits legalment per a l'accés a l'habitatge i a les seues ajudes.

La denegació del visat del contracte implicarà l'exclusió del sol·licitant de la llista de selecció final, i correrà el torn al següent en aquesta llista per a la comprovació dels requisits exigits legalment.

7. Una vegada visats un nombre igual de contractes que d'habitatges existents en la promoció objecte del sorteig, es farà pública la llista definitiva i es comunicarà als integrants d'aquesta, i quedarà la resta en llista d'espera per si en el termini dels 2 anys següents al tancament de la llista esmentada, sorgeix alguna circumstància que faça possible que els criden.

B) Règim especial

1. Per al cas de promocions de protecció oficial de règim especial, realitzades tant per la iniciativa pública com per la privada i provinents o no de concursos públics de sòls, s'efectuarà sempre la selecció prèvia dels futurs destinataris mitjançant sorteig públic.

La realització i la convocatòria del sorteig públic d'habitatges de protecció oficial de règim especial requerirà l'autorització prèvia de la direcció general competent en matèria d'habitatge.

La sol·licitud, que podrà presentar-se conjuntament amb la de qualificació provisional davant del servei territorial competent en matèria d'habitatge, contindrà l'anunci i la resta de requisits de la convocatòria.

2. Amb caràcter supletori al que puguin determinar els plans o mesures específiques de finançament, els criteris seran els següents:

a) Anunci de la convocatòria del sorteig i de les seues bases, mitjançant la seua publicació en diaris d'àmplia difusió local, en la pàgina web de la conselleria de Territori i Habitatge, i en el tauler d'anuncis del servei territorial competent en matèria d'habitatge.

b) L'anunci indicarà el termini mínim per a la inscripció en l'esmentat sorteig, que no serà inferior a un mes.

c) L'anunci de convocatòria haurà d'incloure amb claredat els requisits generals d'accés a un habitatge de protecció oficial de règim especial. Especificarà, també, els requisits particulars determinats per l'entitat convocant del sorteig, referits a:

1r. Temps mínim d'empadronament en la localitat on s'ubiquen els habitatges.

2n. Preferència de col·lectius socials als que van dirigides els habitatges, conforme determinen els plans d'habitatge o mesures de finançament aplicable. Si no n'hi ha, es consideraran preferents: les persones i famílies que accedeixen per primera vegada a un habitatge en propietat, els joves de fins a 35 anys, les persones majors de 65 anys i les seues famílies, les víctimes de violència de gènere, les víctimes del terrorisme, les famílies nombroses, les persones amb discapacitat i les seues famílies, les famílies monoparentals, altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social.

del terrorismo, las familias numerosas, las personas con discapacidad y sus familias, las familias monoparentales, otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

3º. Porcentaje de viviendas destinadas a los colectivos señalados en apartado anterior.

4º. Lugar de recogida y de presentación de solicitudes, y plazo de presentación de las mismas.

3. El sorteo público deberá realizarse una vez obtenida la calificación provisional y siempre antes de la obtención de la calificación definitiva.

4. En el caso de existir porcentajes de viviendas destinadas a colectivos específicos, dichos criterios de selección se aplicarán a cada uno de los porcentajes entre los colectivos específicos previstos.

5. Efectuado el sorteo, los seleccionados deberán justificar el cumplimiento de los requisitos de la convocatoria, así como los generales de acceso a la vivienda señalados en este Reglamento y en los Planes o medidas de financiación aplicables.

6. La selección final efectuada se presentara en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, y dará prelación para la presentación del contrato de compraventa para su visado en los referidos servicios territoriales, con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos legalmente para el acceso a la vivienda y a sus ayudas.

La denegación del visado del contrato supondrá la exclusión del solicitante de la lista de selección final, y correrá el turno al siguiente en dicha lista para la comprobación de los requisitos exigidos legalmente.

7. Una vez visados un número igual de contratos que de viviendas existentes en la promoción objeto del sorteo, se hará pública la lista definitiva y se comunicará a los integrantes de la misma, quedando el resto en lista de espera por si en el plazo de los 2 años siguientes al cierre de la citada lista, surgiera alguna circunstancia que hiciera posible su llamamiento.

B) Régimen especial

1. Para el caso de promociones de protección oficial de régimen especial, realizadas tanto por la iniciativa pública como por la privada y provenientes o no de concursos públicos de suelos, se efectuará siempre la selección previa de los futuros destinatarios mediante sorteo público.

La celebración y convocatoria del sorteo público de viviendas de protección oficial de régimen especial requerirá la previa autorización de la Dirección General competente en materia de vivienda.

La solicitud, que podrá presentarse conjuntamente con la de calificación provisional ante el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, contendrá el anuncio y demás requisitos de la convocatoria.

2. Con carácter supletorio a lo que puedan determinar los Planes o medidas específicas de financiación, los criterios serán los siguientes:

a) Anuncio de la convocatoria del sorteo y de sus bases, mediante su publicación en diarios de amplia difusión local, en la página web de la conselleria de Territori i Vivenda, y en el tablón de anuncios del Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

b) El anuncio indicará el plazo mínimo para la inscripción en el citado sorteo, que no será inferior a un mes.

c) El anuncio de convocatoria deberá incluir con claridad los requisitos generales de acceso a una vivienda de protección oficial de régimen especial. Especificará, también, los requisitos particulares determinados por la entidad convocante del sorteo, referidos a:

1º. Tiempo mínimo de empadronamiento en la localidad donde se ubiquen las viviendas.

2º. Preferencia de colectivos sociales a los que van dirigidas las viviendas, conforme determinen los Planes de Vivienda o medidas de financiación aplicables. En su defecto se considerarán preferentes: las personas y familias que acceden por primera vez a una vivienda en propiedad, los jóvenes de hasta 35 años, las personas mayores de 65 años y sus familias, las víctimas de violencia de género, las víctimas del terrorismo, las familias numerosas, las personas con discapacidad y sus familias, las familias monoparentales, otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

3r. Percentatge d'habitatges destinades als col·lectius assenyalats en apartat anterior.

4t. Lloc de recollida i de presentació de sol·licituds, i termini de presentació d'aquestes.

3. El sorteig públic haurà de realitzar-se una vegada obtinguda la qualificació provisional i sempre abans de l'obtenció de la qualificació definitiva.

4. El nombre mínim de seleccionats en el sorteig serà el següent:

a) Per a promocions de fins a 60 habitatges, se seleccionaran fins a 2'5 vegades el nombre total d'habitatges.

b) Per a promocions a partir de 61 habitatges, se seleccionaran fins al doble del nombre total d'habitatges.

c) En el cas d'existir percentatges d'habitatges destinades a col·lectius específics, els dits criteris de selecció s'aplicaran a cada un dels percentatges entre els col·lectius específics previstos.

5. Efectuat el sorteig, els seleccionats han de justificar el compliment dels requisits de la convocatòria, com també els generals d'accés a l'habitatge assenyalats en aquest reglament i en els plans o mesures de finançament aplicable.

6. La selecció final s'efectuarà tenint en compte, a més dels requisits generals, els factors següents:

a) El nivell de renda.

b) La composició de la unitat de convivència o familiar.

c) La pertinença a col·lectius preferents.

d) El temps d'empadronament en la localitat objecte del sorteig

e) La circumstància de tindre persones majors o discapacitats a càrrec seu.

Tots aquests constaran especificats en les bases de la convocatòria, amb el seu corresponent barem.

7. Aquest procediment s'efectuarà per l'entitat pública o privada convocant del sorteig.

La selecció final efectuada es presentarà en el servei territorial competent en matèria d'habitatge, acreditant la baremació efectuada, i donarà prelación per a la presentació del contracte de compravenda per a ser visat en els esmentats serveis territorials, a fi de verificar el compliment dels requisits exigits legalment per a l'accés a l'habitatge i a les seues ajudes.

La denegació del visat del contracte suposarà l'exclusió del sol·licitant de la llista de selecció final, i correrà el torn al següent en aquesta llista per a la comprovació dels requisits exigits legalment.

8. Una vegada visats un nombre igual de contractes que d'habitatges existents en la promoció objecte del sorteig, es farà pública la llista definitiva i es comunicarà als integrants d'aquesta, la resta de persones quedaran en llista d'espera per si en el termini dels 2 anys següents al tancament de la citada llista, surgira alguna circumstància que fera possible que els cridaren.

9. Els promotors d'habitatges subjectes a algun tipus de protecció pública poden aplicar facultativament el procediment establert en aquest article.

10. Mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitatge pot especificar-se detalladament la puntuació i els criteris d'aplicació.

Article 96. Condicions de les actuacions protegides amb destinació a arrendament

1. En les promocions d'habitatge protegit amb destinació a arrendament, per a l'accés al finançament específic establert pels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament, s'han de complir les condicions següents:

a) Les establides amb caràcter general en l'article 11 d'aquest reglament.

b) Que la promoció estiga vinculada al règim d'ús d'arrendament durant un període de deu o vint-i-cinc anys, segons siga la duració contractada del període d'amortització del préstec, extrem que quedarà inclòs en la qualificació provisional, el termini es comptarà a partir de la data de la qualificació definitiva. Aquestes circumstàncies es faran constar en l'escriptura de declaració d'obra nova i han de constar en el registre de la propietat.

3º. Porcentaje de viviendas destinadas a los colectivos señalados en apartado anterior.

4º. Lugar de recogida y de presentación de solicitudes, y plazo de presentación de las mismas.

3. El sorteo público deberá realizarse una vez obtenida la calificación provisional y siempre antes de la obtención de la calificación definitiva.

4. El número mínimo de seleccionados en el sorteo será el siguiente:

a) Para promociones de hasta 60 viviendas, se seleccionarán hasta 2'5 veces el número total de viviendas.

b) Para promociones a partir de 61 viviendas, se seleccionarán hasta el doble del número total de viviendas.

c) En el caso de existir porcentajes de viviendas destinadas a colectivos específicos, dichos criterios de selección se aplicarán a cada uno de los porcentajes entre los colectivos específicos previstos.

5. Efectuado el sorteo, los seleccionados deberán justificar el cumplimiento de los requisitos de la convocatoria, así como los generales de acceso a la vivienda señalados en este Reglamento y en los Planes o medidas de financiación aplicables.

6. La selección final se efectuará teniendo en cuenta, además de los requisitos generales, los siguientes factores:

a) El nivel de renta.

b) La composición de la unidad de convivencia o familiar.

c) La pertenencia a colectivos preferentes.

d) El tiempo de empadronamiento en la localidad objeto del sorteo

e) La circunstancia de tener personas mayores y/o discapacitados a su cargo.

Todos ellos constarán especificados en las bases de la convocatoria, con su correspondiente baremo.

7. Este procedimiento se efectuará por la entidad pública o privada convocante del sorteo.

La selección final efectuada se presentará en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, acreditando la baremación efectuada, y dará prelación para la presentación del contrato de compraventa para su visado en los referidos servicios territoriales, con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos exigits legalmente para el acceso a la vivienda y a sus ayudas.

La denegación del visado del contrato supondrá la exclusión del solicitante de la lista de selección final, y correrá el turno al siguiente en dicha lista para la comprobación de los requisitos exigits legalmente.

8. Una vez visados un número igual de contratos que de viviendas existentes en la promoción objeto del sorteo, se hará pública la lista definitiva y se comunicará a los integrantes de la misma, quedando el resto en lista de espera por si en el plazo de los 2 años siguientes al cierre de la citada lista, surgiera alguna circunstancia que hiciera posible su llamamiento.

9. Los promotores de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública podrán aplicar facultativamente el procedimiento establecido en el presente artículo.

10. Mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda podrá especificarse pormenorizadamente la puntuación y los criterios de aplicación.

Artículo 96. Condiciones de las actuaciones protegidas con destino a arrendamiento

1. En las promociones de vivienda protegida con destino a arrendamiento, para el acceso a la financiación específica establecida por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las establecidas con carácter general en el artículo 11 de este Reglamento.

b) Que la promoción esté vinculada al régimen de uso de arrendamiento durante un periodo de diez o veinticinco años, según sea la duración contratada del periodo de amortización del préstamo, extremo que quedará reflejado en la calificación provisional, contándose el plazo a partir de la fecha de la calificación definitiva. Estas circunstancias se harán constar en la escritura de declaración de obra nueva y deberán constar en el Registro de la Propiedad.

En tot cas, els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament, poden establir les condicions aplicables a les promocions qualificades a l'empara.

2. No obstant el que estableix l'apartat anterior, en el cas d'habitatges vinculats al règim d'arrendament pel termini de vint-i-cinc anys, l'arrendador de l'habitatge podrà oferir en venda, prèvia notificació als serveis territorials competents en matèria d'habitatge, fins al 50 per 100 d'aquests als inquilins, o el percentatge que els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament establisquen, en les condicions que aquests determinen i, supletòriament, les següents:

a) L'inquilí ha d'haver romàs en règim d'arrendament en l'habitatge durant, almenys, cinc anys.

b) L'habitatge ha estat destinat al règim d'arrendament, almenys, durant deu anys des de la seua qualificació definitiva.

En el cas que l'inquilí no compre l'habitatge, l'arrendador pot optar per continuar amb l'explotació d'aquest en règim d'arrendament, o vendre'l, amb l'autorització prèvia, del canvi d'ús per part dels serveis territorials competents en matèria d'habitatge i coincidint amb la terminació del termini de contracte d'arrendament o d'alguna de les seues pròrrogues, en les condicions que cada pla d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament determinen.

En cas de venda per qualsevol dels supòsits indicats, el preu màxim de l'habitatge, que figurarà en el visat del contracte de compravenda, expedit pels serveis territorials competents en matèria d'habitatge, no pot superar el màxim establert per als habitatges de protecció pública de nova construcció segons la normativa de finançament aplicable.

3. Els habitatges de protecció pública de nova construcció destinats a arrendament poden ser alienats a nous titulars pels seus promotors, per promocions completes, en qualsevol moment del període de vinculació a aquest règim d'ús, amb l'autorització prèvia dels serveis territorials competents en matèria d'habitatge, subrogant-se en els drets i obligacions dels promotors, i podent, així mateix, subrogar-se en el finançament específic obtingut pels promotors, atenint-se a les condicions que determinen els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable.

4. Els habitatges promoguts per a destinar-los a arrendament poden ser edificats sobre sòls en règim de cessió del dret de superfície, sota qualsevol modalitat d'aquest, sempre que això no impedisca el compliment dels requisits i obligacions de l'arrendador, i el règim d'aquest dret no tinga una duració inferior a la duració del període de protecció pública.

5. Els plans d'habitatge i sòl, normativa autonòmica de desenvolupament o mesures singulars de finançament, poden establir la modalitat d'habitatges de protecció pública per a arrendament amb opció de compra, en aquest supòsit han de determinar:

- a) El preu màxim de venda aplicable quan s'exerceisca l'opció.
- b) La instrumentació de l'opció de compra.
- c) Si és el cas, el percentatge màxim d'habitatges de protecció pública per a arrendament amb opció de compra aplicable a cada promoció.
- d) Les ajudes a l'inquilí per a la compra i l'ajudes al promotor, si és el cas.

Article 97. Rendes màximes per a les promocions destinades a arrendament

1. La renda aplicable s'ajustarà al següent:

a) Les rendes màximes anuals inicials seran les determinades pels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable.

b) La renda inicial aplicada, o que ha pogut aplicar-se, pot actualitzar-se anualment en funció de les variacions percentuals de l'Índex General Nacional de Preus al Consum.

c) L'arrendador pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que corresponga, el cost real dels serveis de què gaudisca l'inquilí i se satisfacen per l'arrendador, com també les altres repercussions autoritzades per la legislació aplicable.

En todo caso, los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, podrán establecer las condiciones aplicables a las promociones calificadas a su amparo.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, en el caso de viviendas vinculadas al régimen de arrendamiento por el plazo de veinticinco años, el arrendador de la vivienda podrá ofrecer en venta, previa notificación a los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, hasta el 50 por 100 de las mismas a los inquilinos, o el porcentaje que los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación establezcan, en las condiciones que estos determinen y, supletoriamente, las siguientes:

a) El inquilino deberá haber permanecido en régimen de arrendamiento en la vivienda durante, al menos, cinco años.

b) La vivienda habrá debido estar destinada al régimen de arrendamiento, al menos, durante diez años desde su calificación definitiva.

En el supuesto de que el inquilino no comprase la vivienda, el arrendador podrá optar por continuar con la explotación de la misma en régimen de arrendamiento, o venderla, previa autorización, del cambio de uso por parte de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda y coincidiendo con la terminación del plazo de contrato de arrendamiento o de alguna de sus prórrogas, en las condiciones que cada Plan de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación determinen.

En caso de venta por cualquiera de los supuestos indicados, el precio máximo de la vivienda, que figurará en el visado del contrato de compraventa, expedido por los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, no podrá superar el máximo establecido para las viviendas de protección pública de nueva construcción según la normativa de financiación aplicable.

3. Las viviendas de protección pública de nueva construcción destinadas a arrendamiento podrán ser enajenadas a nuevos titulares por sus promotores, por promociones completas, en cualquier momento del periodo de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, subrogándose en los derechos y obligaciones de los promotores, y pudiendo, asimismo, subrogarse en la financiación específica obtenida por los promotores, ateniéndose a las condiciones que determinen los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

4. Las viviendas promovidas para destinarlas a arrendamiento podrán ser edificadas sobre suelos en régimen de cesión del derecho de superficie, bajo cualquier modalidad del mismo, siempre que ello no impida el cumplimiento de los requisitos y obligaciones del arrendador, y el régimen de este derecho no tenga una duración inferior a la duración del periodo de protección pública.

5. Los Planes de Vivienda y Suelo, normativa autonómica de desarrollo o medidas singulares de financiación, podrán establecer la modalidad de viviendas de protección pública para arrendamiento con opción de compra, en cuyo supuesto habrán de determinar:

- a) El precio máximo de venta aplicable cuando se ejercite la opción.
- b) La instrumentación de la opción de compra.
- c) En su caso, el porcentaje máximo de viviendas de protección pública para arrendamiento con opción de compra aplicable a cada promoción.
- d) Las ayudas al inquilino para la compra y las ayudas al promotor, en su caso.

Artículo 97. Rentas máximas para las promociones destinadas a arrendamiento

1. La renta aplicable se ajustará a lo siguiente:

a) Las rentas máximas anuales iniciales serán las determinadas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

b) La renta inicial aplicada, o que hubiera podido aplicarse, podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice General Nacional de Precios al Consumo.

c) El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

2. El que disposa l'article 96 i en l'apartat 1 anterior, serà aplicable als allotjaments o altres formes d'explotació per raons socials a les quals fa referència l'article 1.1.d) d'aquest reglament.

Article 98. Adquisició d'habitatges existents per a cessió en arrendament

1. Poden acollir-se al finançament específic corresponent als habitatges de protecció pública promoguts per a arrendament, l'adquisició d'habitatges usats que complisquen les condicions establides en els plans d'habitatge i sòl o mesures de finançament aplicables, per entitats sense finalitat lucrativa per a la seua cessió en arrendament, atenint-se als termes, terminis i rendes màximes previstes en la normativa de finançament aplicable, i, supletòriament, les rendes màximes establides en l'article anterior.

2. Les condicions dels préstecs a promotors i les seues característiques respecte a quantia, terminis d'amortització, carencia i disposició seran les establides en els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable.

El reconeixement del finançament específic en les condicions establides per la normativa d'aplicació, donarà dret a optar a aquesta a càrrec dels pressupostos del ministeri competent en matèria d'habitatge, si és el cas, i als pressupostos de la Generalitat.

Les ajudes econòmiques directes seran les establides pels plans d'habitatge i sòl o mesures de finançament aplicable.

Article 99. Concessió de les subvencions al promotor d'habitatges per a arrendament

1. La concessió de les ajudes al promotor es practicarà una vegada obtinguda la qualificació definitiva, fraccionant-se segons el nombre d'habitatges efectivament arrendats, i ha d'acreditar estar al corrent de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social.

2. El servei territorial competent en matèria d'habitatge resoldrà a l'efecte de declarar el compliment dels requisits exigits per la normativa vigent, la concessió de la subvenció es condicionarà a què existisca crèdit pressupostari.

3. L'arrendament es justificarà mitjançant l'aportació del contracte per a ser visat reglamentàriament.

Article 100. Programa de lloguer-jove

Podran acollir-se a la promoció d'habitatges protegits amb destinació a arrendament vinculat durant deu o vint-i-cinc anys per a joves, aquelles actuacions promogudes per persones físiques, jurídiques, públiques o privades, quan concórreguen les condicions establides pels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable, i, supletòriament, les següents:

- a) Que els destinataris siguen joves en el moment de la sol·licitud i el nombre de membres de la unitat familiar no excedisca de cinc.
- b) Que els destinataris tinguen ingressos familiars que no excedisquen de 2,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples.
- c) Que l'habitatge tinga una superfície útil que no excedisca dels 70 metres quadrats.

Article 101. Programa d'integració social i d'intermediació social

1. El conseller competent en matèria d'habitatge establirà, amb caràcter complementari a cada pla d'habitatge, el programa d'integració social corresponent. Per ordre podrà determinar les mesures necessàries per al seu desenvolupament.

Poden acollir-se a la promoció d'habitatges protegits d'integració social amb destinació a arrendament vinculat durant vint-i-cinc anys, les actuacions promogudes per persones físiques, jurídiques, públiques o privades, quan concórreguen les condicions determinades pels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable, i, supletòriament, les següents:

- a) Que els destinataris tinguen ingressos familiars que no excedisquen de 2,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples.
- b) Que el preu per metre quadrat útil, a l'efecte de determinar el preu de venda, no excedisca d'1,25 vegades el preu bàsic a nivell nacional vigent en el moment del contracte.

2. Lo dispuesto en el artículo 96 y en el apartado 1 anterior, será aplicable a los alojamientos u otras formas de explotación por razones sociales a que se refiere el artículo 1.1.d) de este Reglamento.

Artículo 98. Adquisición de viviendas existentes para cesión en arrendamiento

1. Podrán acogerse a la financiación específica correspondiente a las viviendas de protección pública promovidas para arrendamiento, la adquisición de viviendas usadas que cumplan las condiciones establecidas en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicables, por entidades sin ánimo de lucro para su cesión en arrendamiento, ateniéndose a los términos, plazos y rentas máximas previstas en la normativa de financiación aplicable, y, supletoriamente, las rentas máximas establecidas en el artículo anterior.

2. Las condiciones de los préstamos a promotores y sus características respecto a cuantía, plazos de amortización, carencia y disposición serán las establecidas en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

El reconocimiento de la financiación específica en las condiciones establecidas por la normativa de aplicación, dará derecho a optar a la misma con cargo a los Presupuestos del Ministerio competente en materia de vivienda, en su caso, y a los Presupuestos de la Generalitat.

Las ayudas económicas directas serán las establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicables.

Artículo 99. Concesión de las subvenciones al promotor de viviendas para arrendamiento

1. La concesión de las ayudas al promotor se practicará una vez obtenida la calificación definitiva, fraccionándose en función del número de viviendas efectivamente arrendadas, debiendo acreditar estar al corriente de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

2. El Servicio Territorial competente en materia de vivienda resolverá a los efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente, condicionándose la concesión de la subvención a que exista crédito presupuestario.

3. El arrendamiento se justificará mediante la aportación del contrato para su visado reglamentario.

Artículo 100. Programa de alquiler-joven

Podrán acogerse a la promoción de viviendas protegidas con destino a arrendamiento vinculado durante diez o veinticinco años para jóvenes, aquellas actuaciones promovidas por personas físicas, jurídicas, públicas o privadas, cuando concurren las condiciones establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, y, supletoriamente, las siguientes:

- a) Que los destinatarios sean jóvenes en el momento de la solicitud y el número de miembros de la unidad familiar no exceda de cinco.
- b) Que los destinatarios tengan ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.
- c) Que la vivienda tenga una superficie útil que no exceda de los 70 metros cuadrados.

Artículo 101. Programa de integración social y de intermediación social

1. El conseller competente en materia de vivienda establecerá, con carácter complementario a cada Plan de Vivienda, el programa de integración social correspondiente. Por Orden podrá determinar las medidas necesarias para su desarrollo.

Podrán acogerse a la promoción de viviendas protegidas de integración social con destino a arrendamiento vinculado durante veinticinco años, las actuaciones promovidas por personas físicas, jurídicas, públicas o privadas, cuando concurren las condiciones determinadas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, y, supletoriamente, las siguientes:

- a) Que los destinatarios tengan ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.
- b) Que el precio por metro cuadrado útil, a efectos de determinar el precio de venta, no exceda de 1,25 veces el precio básico a nivel nacional vigente en el momento del contrato.

2. Intermediació social.

a) La conselleria competent en matèria d'habitatge crearà un sistema d'intermediació en el mercat de lloguer social d'habitatge per a incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats per a atendre les necessitats de demanda del mercat.

b) La Xarxa d'Intermediació en Arrendament està formada per la Xarxa Valenciana d'Infohabitatge Solidari i l'Agència Valenciana de Lloguer Infohabitatge, i té com a objecte crear o reforçar en col·laboració amb les administracions, administracions locals corresponents, una bossa d'habitatge de lloguers locals o supralocals, o d'entitats socials sense finalitat lucrativa especialitzades en mediació d'habitatge, que treballen per a l'arrendament d'habitatges a preus moderats.

c) Per ordre es desenvoluparà el funcionament de la Xarxa d'Intermediació en Arrendament i el sistema de subvencions que han de percebre els seus integrants.

Article 102. Coexistència de les distintes modalitats de promoció en arrendament

Poden coexistir, en una mateixa promoció, habitatges acollits al programa de lloguer-jove, habitatges acollits al programa d'integració social i habitatges protegits destinats a arrendament durant vint-i-cinc anys que no es troben dins de cap dels programes esmentats.

El conseller competent en matèria d'habitatge pot establir per ordre les mesures per a al pagament de les subvencions previstes en aquest capítol, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat.

Quan es tracte de promotors públics o entitats sense finalitat lucrativa, la direcció general competent en matèria d'habitatge pot subscriure els acords pertinents per a establir les condicions i procediments relatius al pagament de les subvencions.

Article 103. Actuacions especials per a arrendament d'universitaris o altres col·lectius socials

1. S'acullen al que disposa el present article els habitatges amb destinació a arrendament d'universitaris o altres col·lectius socials determinats pel pla d'habitatge i sòl aplicable, a 10 o 25 anys, de nova construcció o procedents de remodelació d'edificis, la superfície màxima dels quals no supere els 45 metres quadrats de superfície útil, incloent, si és el cas, la superfície destinada a serveis comuns. La part corresponent als serveis comuns no podrà superar el 20 per 100 de la superfície útil de l'habitatge a què s'adscriu. Es pot incloure, a l'efecte de finançament, una plaça de garatge, vinculada registralment i en projecte, amb les limitacions previstes de preu i superfície.

2. Els plans d'habitatge i sòl establiran el finançament específic que corresponga a aquest tipus d'actuacions i els límits i requisits que, a més del que estableix el paràgraf anterior, hagen de complir-se a per a acollir-se a les disposicions d'aquests. Supletòriament, les ajudes establides per a aquests habitatges seran les que corresponguen als habitatges protegits per a arrendament, ja siga en les condicions d'arrendament a deu o vint-i-cinc anys o una altra modalitat, atenint-se quant al reconeixement d'aquestes, a càrrec dels pressupostos del ministeri competent en matèria d'habitatge, si és el cas, i de la Generalitat, i a la seua concessió, al que ha regulat aquest reglament i normativa d'aplicació.

Així mateix, els serà aplicable amb caràcter supletori el que disposa l'article següent.

Article 104. Condicions i destinació de les actuacions especials per a arrendament d'universitaris o altres col·lectius socials

1. La vinculació al règim d'arrendament dels allotjaments ha d'ajustar-se als terminis i condicions establits per als habitatges de protecció pública de nova construcció destinats a arrendament, amb la limitació de la renda anual que corresponga, o a la que estableisca la normativa d'aplicació.

2. L'arrendador pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que corresponga, el cost real dels serveis de què gaudisca l'inquilí i se satisfacen pel propietari, com també les altres repercuissions autoritza-

2. Intermediación social.

a) La conselleria competente en materia de vivienda creará un sistema de intermediación en el mercado de alquiler social de vivienda para incrementar la oferta de alquiler a precios moderados para atender las necesidades de demanda del mercado.

b) La Red de Intermediación en Arrendamiento viene formada por la Red Valenciana de Infovivienda Solidaria y la Agencia Valenciana de Alquiler Infovivienda, y tiene como objeto crear o reforzar en colaboración con las Administraciones, administraciones locales correspondientes, bolsa de vivienda de alquileres locales o supralocales, o de entidades sociales sin ánimo de lucro especializadas en mediación de vivienda, que trabajen para el arrendamiento de viviendas a precios moderados.

c) Por Orden se desarrollará el funcionamiento de la Red de Intermediación en Arrendamiento y el sistema de subvenciones a percibir por los integrantes de la misma.

Artículo 102. Coexistencia de las distintas modalidades de promoción en arrendamiento

Podrán coexistir, en una misma promoción, viviendas acogidas al programa de alquiler-joven, viviendas acogidas al programa de integración social y viviendas protegidas destinadas a arrendamiento durante veinticinco años que no se encuentren dentro de ninguno de los programas citados.

El conseller competent en materia de vivienda podrá establecer por Orden las medidas para el abono de las subvenciones contempladas en este capítulo, con cargo a los Presupuestos de la Generalitat.

Cuando se trate de promotores públicos o entidades sin ánimo de lucro, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá suscribir los acuerdos pertinentes para establecer las condiciones y procedimientos relativos al abono de las subvenciones.

Artículo 103. Actuaciones especiales para arrendamiento de universitarios u otros colectivos sociales

1. Se acogen a lo dispuesto en el presente artículo las viviendas con destino a arrendamiento de universitarios u otros colectivos sociales determinados por el Plan de Vivienda y Suelo aplicable, a 10 o 25 años, de nueva construcción o procedentes de remodelación de edificios, cuya superficie máxima no supere los 45 metros cuadrados de superficie útil, incluyendo, en su caso, la superficie destinada a servicios comunes. La parte correspondiente a los servicios comunes no podrá superar el 20 por 100 de la superficie útil de la vivienda a la que se adscribe. Se podrá incluir, a efectos de financiación, una plaza de garaje, vinculada registralmente y en proyecto, con las limitaciones previstas de precio y superficie.

2. Los Planes de Vivienda y Suelo establecerán la financiación específica que corresponda a este tipo de actuaciones y los límites y requisitos que, además de lo establecido en el párrafo anterior, deban cumplirse a para acogerse a las disposiciones de los mismos. Supletoriamente, las ayudas establecidas para estas viviendas serán las que correspondan a las viviendas protegidas para arrendamiento, ya sea en las condiciones de arrendamiento a diez o veinticinco años u otra modalidad, ateniéndose en cuanto al reconocimiento de las mismas, con cargo a los Presupuestos del Ministerio competente en materia de vivienda, en su caso, y de la Generalitat, y a su concesión, a lo regulado en este Reglamento y normativa de aplicación.

Asimismo, les será de aplicación con carácter supletorio lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 104. Condiciones y destino de las actuaciones especiales para arrendamiento de universitarios u otros colectivos sociales

1. La vinculación al régimen de arrendamiento de los alojamientos deberá ajustarse a los plazos y condiciones establecidos para las viviendas de protección pública de nueva construcción destinadas a arrendamiento, con la limitación de la renta anual que corresponda, o a la que establezca la normativa de aplicación.

2. El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios que disfrute el inquilino y se satisfagan por el propietario, así como las demás repercu-

des per la legislació aplicable, sense perjudici del que puga establir la normativa de finançament corresponent.

3. El que disposen els articles 106, 107 i 108 d'aquest reglament serà aplicable a les actuacions especials per a arrendament d'universitaris o altres col·lectius socials.

4. En el moment de la sol·licitud de la qualificació definitiva, s'acompanyarà barem i condicions d'ús i explotació d'aquests allotjaments, com també el conveni amb la universitat, fundacions vinculades a la universitat, instituts tecnològics o institucions de naturalesa docent, que acredite la duració del termini de vinculació, i que la universitat o institució de què es tracte disposa i supervisa la utilització dels allotjaments d'acord amb el barem establert i la finalitat per a la qual han sigut qualificats.

La duració de la vigència del conveni, en cap cas, serà inferior al període de vinculació a arrendament per a universitaris que s'haja establert en la qualificació definitiva.

Si es tracta d'altres col·lectius socials, s'aportarà conveni o documentació fefaent que garantisca el compliment de la finalitat durant el termini de vinculació.

Article 105. Determinació del preu de renda aplicable a habitatges per a estudiants universitaris o altres col·lectius socials

El preu de renda per metre quadrat útil que calga s'aplicarà no solament sobre la superfície útil de l'habitatge, sinó també sobre la corresponent als serveis comuns a què es refereix l'article 103.1 d'aquest reglament. No obstant això, i només a l'efecte del càlcul de la renda, no serà necessari aplicar el límit del 20 per 100 establert per aquest article, sinó que podrà computar-se la superfície real d'aquests si excedeix d'aquest percentatge.

Article 106. Sol·licitud del finançament específic en habitatges promoguts per a arrendament

Els promotors d'habitatges per a arrendament, en qualsevol de les modalitats previstes en els plans d'habitatge i sòl o mesures de finançament aplicable, sol·licitaran, juntament amb la qualificació provisional, el finançament específic, d'acord amb el que establisquen.

A l'efecte de la concessió del finançament específic, juntament amb la sol·licitud de qualificació provisional s'acompanyarà la documentació següent:

1. Número o codi d'identificació fiscal.
2. Acreditació d'estar al corrent en les obligacions fiscals i de cotització a la Seguretat Social, mitjançant l'aportació dels certificats expedits pels òrgans competents. És aplicable en aquest supòsit el que disposa l'article 92.3.d) d'aquest reglament.

Article 107. Sol·licitud de visat de contractes d'arrendament i reconeixement, si és el cas, del compliment dels requisits per a la concessió de les subvencions

1. El visat dels contractes d'arrendament i el reconeixement dels requisits per a la percepció de les subvencions al promotor, quan calguen, se sol·licitaran una vegada obtinguda la qualificació definitiva, fraccionant-se el reconeixement segons el nombre d'habitatges efectivament arrendats.

2. Juntament amb el model normalitzat de sol·licitud de visat dels contractes d'arrendament i, si és el cas, del reconeixement dels requisits per a la percepció de les subvencions, s'aportarà la documentació següent:

- a) A l'efecte del visat dels contractes d'arrendament:
 - 1r. Original i fotocòpia per a la confrontació del document nacional d'identitat del o de les persones arrendataris.
 - 2n. Contractes d'arrendament en triple versió amb les clàusules obligatòries i realitzat en paper timbrat, amb justificació del pagament de la fiança establida per la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.
 - 3r. Original i fotocòpia, per a ser confrontada, de la declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques dels arrendataris. Per a la determinació dels ingressos familiars dels arrendataris serà aplicable el que disposa sobre això aquest reglament i la normativa d'aplicació.

siones autorizadas por la legislación aplicable, sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa de financiación correspondiente.

3. Lo dispuesto en los artículos 106, 107 y 108 de este Reglamento será aplicable a las actuaciones especiales para arrendamiento de universitarios u otros colectivos sociales.

4. En el momento de la solicitud de la calificación definitiva, se acompañará baremo y condiciones de uso y explotación de estos alojamientos, así como Convenio con la Universidad, fundaciones vinculadas a la Universidad, Institutos tecnológicos o instituciones de naturaleza docente, que acredite la duración del plazo de vinculación, y que la Universidad o institución de que se trate dispone y supervisa la utilización de los alojamientos con arreglo al baremo establecido y la finalidad para la que han sido calificados.

La duración de la vigencia del Convenio, en ningún caso, será inferior al período de vinculación a arrendamiento para universitarios que se haya establecido en la calificación definitiva.

Si se trata de otros colectivos sociales, se aportará Convenio o documentación fehaciente que garantice el cumplimiento de la finalidad durante el plazo de vinculación.

Artículo 105. Determinación del precio de renta aplicable a viviendas para estudiantes universitarios u otros colectivos sociales

El precio de renta por metro cuadrado útil que proceda se aplicará no sólo sobre la superficie útil de la vivienda, sino también sobre la correspondiente a los servicios comunes a que se refiere el artículo 103.1 de este Reglamento. No obstante, y a los solos efectos del cálculo de la renta, no será necesario aplicar el límite del 20 por 100 establecido por dicho artículo, sino que podrá computarse la superficie real de aquellos si excediese de tal porcentaje.

Artículo 106. Solicitud de la financiación específica en viviendas promovidas para arrendamiento

Los promotores de viviendas para arrendamiento, en cualquiera de las modalidades previstas en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicables, solicitarán, junto con la calificación provisional, la financiación específica, de acuerdo con lo que establezcan.

A los efectos de la concesión de la financiación específica, junto con la solicitud de calificación provisional se acompañará la siguiente documentación:

1. Número o Código de Identificación Fiscal.
2. Acreditación de estar al corriente en las obligaciones fiscales y de cotización a la Seguridad Social, mediante la aportación de los certificados expedidos por los órganos competentes. Es aplicable en este supuesto lo dispuesto en el artículo 92.3.d) de este Reglamento.

Artículo 107. Solicitud de visado de contratos de arrendamiento y reconocimiento, en su caso, del cumplimiento de los requisitos para la concesión de las subvenciones

1. El visado de los contratos de arrendamiento y el reconocimiento de los requisitos para la percepción de las subvenciones al promotor, cuando procedan, se solicitarán una vez obtenida la calificación definitiva, fraccionándose el reconocimiento en función del número de viviendas efectivamente arrendadas.

2. Junto con el modelo normalizado de solicitud de visado de los contratos de arrendamiento y, en su caso, del reconocimiento de los requisitos para la percepción de las subvenciones, se aportará la siguiente documentación:

- a) A los efectos del visado de los contratos de arrendamiento:
 - 1º. Original y fotocopia para su cotejo del Documento Nacional de Identidad del o de los arrendatarios.
 - 2º. Contratos de arrendamiento por triplicado con las cláusulas obligatorias y realizado en papel timbrado, con justificante del pago de la fianza establecida por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.
 - 3º. Original y fotocopia, para su cotejo, de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los arrendatarios. Para la determinación de los ingresos familiares de los arrendatarios será aplicable lo dispuesto al efecto por este Reglamento y normativa de aplicación.

4t. Declaració de l'arrendatari de no ser titular del ple domini o dret real d'ús o gaudi sobre algun altre habitatge de protecció pública, de protecció oficial, o que haja gaudit d'ajudes públiques per a l'accés a aquest, en la mateixa localitat, acompanyat de nota del FLOTI que ho corrobore.

5é. Compromís de l'arrendatari de destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent, i d'ocupar-lo en el termini de tres mesos des del lliurament de les claus.

b) A l'efecte de sol·licitar el reconeixement del compliment dels requisits per a la percepció de les subvencions per part del promotor:

1r. Full en model normalitzat de dades bancàries.

2n. Si la presentació de contractes d'arrendament es produïra en exercicis fiscals diferents de la sol·licitud inicial, cada vegada el promotor aportarà les acreditacions d'estar al corrent de les obligacions fiscals i de cotització a la Seguretat Social. És aplicable en aquest supòsit el que disposa l'article 92.3.d) d'aquest reglament.

3r. En cas d'actuacions especials per a arrendaments d'universitaris i altres col·lectius socials, el promotor acreditarà el compliment de les obligacions específiques establides en l'article 104 d'aquest reglament, i, molt singularment, el termini de duració i vinculació al règim d'arrendament, barem aplicable, i conveni d'utilització.

Article 108. Procediment de resolució del finançament específic i visat dels contractes d'arrendament. Qualificació provisional

El servei territorial competent en matèria d'habitatge, una vegada formulades les sol·licituds i presentada la documentació establida en l'article 106 d'aquest reglament, i després de la prèvia comprovació que es compleixen els requisits exigits per la normativa aplicable, es concedirà la qualificació provisional i es resoldrà reconeixent la subsidiació del préstec específic, si és el cas.

Article 109. Procediment de resolució del finançament específic i visat dels contractes d'arrendament. Qualificació definitiva i reconeixement subvenció

Concloues les obres i obtinguda la qualificació definitiva, els serveis territorials competents en matèria d'habitatge, amb caràcter general, una vegada comprovat el compliment dels requisits que la normativa estableix, visaran els contractes d'arrendament i resoldran la sol·licitud de concessió de subvencions a mesura que es presenten aquests, reconeixent, si és el cas, la subvenció sol·licitada.

Les subvencions a què es refereix aquest article es concediran per una sola vegada, independentment que els habitatges s'arrenden successivament.

Article 110. Promocions individuals per a ús propi

En les promocions individuals per a ús propi s'aportarà, d'acord amb el que disposa l'article 87.2 d'aquest reglament, juntament amb la documentació requerida per a qualificar l'actuació, la corresponent a la sol·licitud de finançament qualificat, de manera que, en el moment de l'expedició de la qualificació provisional, el servei territorial competent en matèria d'habitatge concedisca el préstec qualificat, les ajudes econòmiques directes connexes a aquest, com també la comunicació a títol merament informatiu del percentatge de subvencions a càrrec dels pressupostos de la Generalitat que els puga correspondre.

En la declaració d'obra nova, el promotor farà constar per separat el valor de l'edificació i el del sòl, valoració la suma dels quals servirà de base per a la determinació de les subvencions personals amb els límits establits per la normativa vigent. En el cas que aquestes valoracions no constaren, o constaren per separat, s'acreditaran mitjançant certificat de l'arquitecte director de les obres visat pel col·legi professional que corresponga d'acord amb el projecte d'execució final.

4º. Declaración del arrendatario de no ser titular del pleno dominio o derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección pública, de protección oficial, o que haya disfrutado de ayudas públicas para el acceso a ésta, en la misma localidad, acompañado de nota del FLOTI que lo corrobore.

5º. Compromiso del arrendatario de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, y de ocuparla en el plazo de tres meses desde la entrega de llaves.

b) A los efectos de solicitar el reconocimiento del cumplimiento de los requisitos para la percepción de las subvenciones por parte del promotor:

1º. Hoja en modelo normalizado de datos bancarios.

2º. Si la presentación de contratos de arrendamiento se produjera en ejercicios fiscales diferentes a la solicitud inicial, cada vez se aportarán por el promotor las acreditaciones de estar al corriente de las obligaciones fiscales y de cotización a la Seguridad Social. Es aplicable en este supuesto lo dispuesto en el artículo 92.3.d) de este Reglamento.

3º. En caso de actuaciones especiales para arrendamientos de universitarios y otros colectivos sociales, el promotor acreditará el cumplimiento de las obligaciones específicas establecidas en el artículo 104 de este Reglamento, y, muy singularmente, el plazo de duración y vinculación al régimen de arrendamiento, baremo aplicable, y Convenio de utilización.

Artículo 108. Procedimiento de resolución de la financiación específica y visado de los contratos de arrendamiento. Calificación provisional

El Servicio Territorial competente en materia de vivienda, una vez formuladas las solicitudes y presentada la documentación establecidas en el artículo 106 de este Reglamento, y previa comprobación de que se cumplen los requisitos exigidos por la normativa aplicable, procederá a conceder la calificación provisional y a resolver reconociendo la subsidiación del préstamo específico, en su caso.

Artículo 109. Procedimiento de resolución de la financiación específica y visado de los contratos de arrendamiento. Calificación definitiva y reconocimiento subvención

Concluidas las obras y obtenida la calificación definitiva, los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, con carácter general, una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos que la normativa establece, visarán los contratos de arrendamiento y resolverán la solicitud de concesión de subvenciones a medida que se presenten éstos, reconociendo, en su caso, la subvención solicitada.

Las subvenciones a que se refiere este artículo se concederán por una sola vez, independientemente de que las viviendas se arrienden sucesivamente.

Artículo 110. Promociones individuales para uso propio

En las promociones individuales para uso propio se aportará, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 87.2 de este Reglamento, junto con la documentación requerida para calificar la actuación, la correspondiente a la solicitud de financiación cualificada, de forma que, en el momento de la expedición de la calificación provisional, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda proceda a la concesión de préstamo cualificado, las ayudas económicas directas conexas al mismo, así como la comunicación a título meramente informativo del porcentaje de subvenciones con cargo a los Presupuestos de la Generalitat que les pudiera corresponder.

En la declaración de obra nueva, el promotor hará constar por separado el valor de la edificación y el del suelo, valoración cuya suma servirá de base para la determinación de las subvenciones personales con los topes establecidos por la normativa vigente. En el supuesto de que estas valoraciones no constaran, o constaran por separado, se acreditarán mediante certificado del arquitecto director de las obras visado por el colegio profesional que corresponda de acuerdo con el proyecto de ejecución final.

TÍTOL II
RÈGIM D'ADQUISICIÓ PROTEGIDA

CAPÍTOL I
Adquisició protegida d'habitatge usat

Article 111. Concepte i àmbit

1. Concepte: són els habitatges lliures o protegits l'adquisició dels quals, en segona o posterior transmissió, es considera protegida després del compliment previ de determinades condicions, i el preu de venda dels quals, en següents transmissions, està limitat durant els terminis establits en el pla de finançament que li siga aplicable, o, si no n'hi ha, en aquest reglament.

2. Àmbit: es considera adquisició protegida d'habitatges usats l'efectuada a títol oneros, d'habitatges en segona o posteriors transmissions, i en les condicions establides en aquest capítol.

3. Així mateix, a l'efecte d'aquest reglament i dels plans d'habitatge corresponents, i llevat que aquests establisquen una cosa distinta, es consideraran també habitatges usats als que fa referència aquest article, les següents modalitats d'habitatges:

a) Habitatges subjectes a règims de protecció pública, adquirits en segona o posterior transmissió.

A l'efecte, es consideraran segones transmissions les que tinguen com a objecte habitatges protegits que s'hagen destinat amb anterioritat a arrendament, i es realitze transcorregut el termini exigít per la normativa del pla de finançament a què es va acollir l'habitatge, o, si no n'hi ha, transcorreguts, almenys, deu anys des de la qualificació definitiva.

b) Habitatges adquirits en primera transmissió i subjectes a règims de protecció pública, amb superfície de fins a 120 metres quadrats, als quals es refereix l'article 14.1 d'aquest reglament, quan haja transcorregut un termini d'un any, com a mínim, des de la data de la qualificació o declaració definitiva d'aquest, i no hagen sigut adquirits per les famílies nombroses o, si és el cas, pels discapacitats amb mobilitat reduïda, als quals es destinaven.

c) Habitatges lliures de nova construcció, adquirits quan haja transcorregut un termini de dos anys, com a mínim, entre l'expedició de la llicència de primera ocupació, el certificat final d'obra o la cèdula d'habitabilitat, segons calga, i la data del contracte d'opció de compra o de compravenda.

d) Habitatges rurals usats, no aïllats, en nuclis urbans i amb serveis urbanístics, amb una superfície útil que no excedisca de 120 metres quadrats i siguen adquirits en municipis o nuclis de població que no superen els 2.000 habitants de dret.

e) Els supòsits establits pels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable, que poden modificar, complementar o suprimir qualsevol dels apartats anteriors.

4. A l'efecte del finançament específic, només seran computables 90 metres quadrats útils, encara que la superfície real puga aconseguir fins als 120 metres quadrats útils, sense perjudici del que estableisca el normatiu de finançament aplicable. S'exceptua el supòsit de famílies nombroses, i en aquest cas serà aplicable el que disposa l'article 14 d'aquest reglament, sense perjudici del que ha establert la normativa d'aplicació.

Per a la determinació de la superfície útil d'aquests habitatges s'aplicaran les normes que regulen les superfícies dels habitatges de protecció pública.

5. A l'efecte, tant de la consideració d'adquisició protegida d'altres habitatges usats com del reconeixement del finançament específic dels plans d'habitatge i sòl, el preu de venda d'aquests habitatges no pot excedir del que li corresponga d'acord amb aquests plans o mesures singulars de finançament aplicable.

6. Per a poder sol·licitar el finançament específic dels plans d'habitatge i sòl per a l'adquisició protegida d'altres habitatges usats ha de complir-se que, entre la celebració del contracte d'opció de compra, compravenda o escriptura i la sol·licitud de visat d'aquest, no hagen transcorregut més de quatre mesos, llevat que els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable determinen un altre termini distint.

TÍTULO II
RÉGIMEN DE ADQUISICIÓN PROTEGIDA

CAPÍTULO I
Adquisición protegida de vivienda usada

Artículo 111. Concepto y ámbito

1. Concepto: son las viviendas libres o protegidas cuya adquisición, en segunda o posterior transmisión, se considera protegida previo el cumplimiento de determinadas condiciones, y cuyo precio de venta, en siguientes transmisiones, está limitado durante los plazos establecidos en el plan de financiación que le sea aplicable, o, en su defecto, en el presente reglamento.

2. Ámbito: se considera adquisición protegida de viviendas usadas la efectuada a título oneroso, de viviendas en segunda o posteriores transmisiones, y en las condiciones establecidas en este capítulo.

3. Asimismo, a los efectos del presente reglamento y de los Planes de Vivienda correspondientes, y salvo que éstos establezcan algo distinto, se considerarán también viviendas usadas a las que se refiere este artículo, las siguientes modalidades de viviendas:

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión.

A estos efectos, se considerarán segundas transmisiones las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento, y se realice transcurrido el plazo exigido por la normativa del plan de financiación al que se acogió la vivienda, o, en su defecto, transcurridos, al menos diez años, desde la calificación definitiva.

b) Viviendas adquiridas en primera transmisión y sujetas a regímenes de protección pública, con superficie de hasta 120 metros cuadrados, a las que se refiere el artículo 14.1 de este Reglamento, cuando haya transcurrido un plazo de un año, como mínimo, desde la fecha de la calificación o declaración definitiva de las mismas, y no hubieran sido adquiridas por las familias numerosas o, en su caso, por los discapacitados con movilidad reducida, a las que se destinaban.

c) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de dos años, como mínimo, entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

d) Viviendas rurales usadas, no aisladas, en núcleos urbanos y con servicios urbanísticos, con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados y sean adquiridas en municipios o núcleos de población que no superen los 2.000 habitantes de derecho.

e) Los supuestos establecidos por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, que podrán modificar, complementar o suprimir cualquiera de los apartados anteriores.

4. A efectos de la financiación específica, sólo serán computables 90 metros cuadrados útiles, aunque la superficie real pueda alcanzar hasta 120 metros cuadrados útiles, sin perjuicio de lo que establezca la normativa de financiación aplicable. Se exceptúa el supuesto de familias numerosas, en cuyo caso será aplicable lo dispuesto en el artículo 14 de este Reglamento, sin perjuicio de lo establecido por la normativa de aplicación.

Para la determinación de la superficie útil de estas viviendas se aplicarán las normas que regulen las superficies de las viviendas de protección pública.

5. A los efectos, tanto de la consideración de adquisición protegida de otras viviendas usadas como del reconocimiento de la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo, el precio de venta de estas viviendas no podrá exceder del que le corresponda con arreglo a dichos Planes o medidas singulares de financiación aplicables.

6. Para poder solicitar la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo para la adquisición protegida de otras viviendas usadas deberá cumplirse que, entre la celebración del contrato de opción de compra, compraventa o escritura y la solicitud de visado del mismo, no hayan transcurrido más de cuatro meses, salvo que los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables determinen otro plazo distinto.

7. El termini per a poder sol·licitar el préstec específic davant de les entitats de crèdit, en les condicions establides per la normativa aplicable, serà de sis mesos des de la resolució del visat del contracte, llevat que els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable determinen un altre termini distint.

Així mateix, s'estableix un termini de dotze mesos comptador des de l'endemà de la notificació de la resolució del visat i finançament específic dels plans d'habitatge i sòl per a presentar la sol·licitud de subvencions personals acreditant la disposició del préstec específic. Transcorregut aquest termini sense que s'hagen sol·licitat les subvencions personals, acreditada la disposició del préstec i el compliment dels altres requisits establits en la normativa vigent, l'òrgan competent denegarà les sol·licituds de subvencions personals presentades fora de termini i declararà la caducitat automàtica de la resolució de visat i finançament específic per transcurs d'aquest. Tot això sense perjudici que els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable determinen un altre termini distint.

Article 112. Dret al finançament específic dels plans d'habitatge i sòl en habitatges usats

1. De conformitat amb el que ha establert l'article anterior d'aquest reglament i el que es regula específicament per a l'adquisició d'habitatges usats per la normativa de finançament aplicable, el visat dels corresponents contractes suposa el dret a optar al finançament específic dels plans d'habitatge i sòl.

2. La disposició del préstec específic s'acreditarà en el moment de sol·licitar el reconeixement de les subvencions. No obstant això, per a obtenir el visat del contracte, ha de fer-se menció en el contracte o escriptura que l'obtenció de l'esmentat préstec és obligació exclusiva de la persona adquirent.

S'exceptuen les famílies nombroses quan adquirisquen habitatges existents. En aquest cas, serà requisit suficient haver obtingut qualsevol tipus de finançament que, com a mínim, supose el 60 per 100 del preu d'adquisició.

3. El reconeixement d'ajudes a càrrec dels pressupostos del ministeri competent en matèria d'habitatge s'efectuarà per la Generalitat, a través dels seus serveis territorials competents en matèria d'habitatge, sempre que els beneficiaris reunisquen les condicions establides pels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable. Aquest reconeixement comprendrà el dret a l'obtenció de préstec específic, com també les ajudes econòmiques connexes amb aquest, si és el cas.

4. El reconeixement d'ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat s'efectuarà pel servei territorial competent en matèria d'habitatge, sempre que els beneficiaris reunisquen les condicions establides pels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable. Aquest reconeixement comprendrà les subvencions establides per la normativa d'aplicació, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, quan els adquirents acrediten haver obtingut el préstec específic dels plans d'habitatge i sòl.

5. Els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable, poden modificar, complementar o suprimir les condicions establides en els punts anteriors.

Article 113. Concessió de les ajudes econòmiques directes

Les ajudes econòmiques directes seran concedides quan la persona adquirent aporte l'escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat que acredite la transmissió, sempre que l'habitatge estiga en condicions d'habitabilitat i es justifique l'empadronament en aquest.

Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge resoldran a l'efecte de declarar el compliment dels requisits exigits per la normativa vigent, condicionant-se la concessió i el pagament de la subvenció a l'existència de crèdit pressupostari.

Article 114. Sol·licitud de visat i finançament específic dels plans d'habitatge i sòl d'habitatges usats

1. La sol·licitud de visat i finançament específic dels plans d'habitatge i sòl ha de presentar-se en el termini de quatre mesos des de la

7. El plazo para poder solicitar el préstamo específico ante las Entidades de crédito, en las condiciones establecidas por la normativa aplicable, será de seis meses desde la resolución del visado del contrato, salvo que los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables determinen otro plazo distinto.

Asimismo, se establece un plazo de doce meses a contar desde el día siguiente a la notificación de la resolución del visado y financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo para presentar la solicitud de subvenciones personales acreditando la disposición del préstamo específico. Transcurrido este plazo sin que se hayan solicitado las subvenciones personales, acreditado la disposición del préstamo y el cumplimiento de los demás requisitos establecidos en la normativa vigente, el órgano competente procederá a denegar las solicitudes de subvenciones personales presentadas fuera de plazo y a declarar la caducidad automática de la resolución de visado y financiación específica por transcurso del mismo. Todo ello sin perjuicio de que los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables determinen otro plazo distinto.

Artículo 112. Derecho a la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo en viviendas usadas

1. De conformidad con lo establecido por el artículo anterior de este Reglamento y lo regulado específicamente para la adquisición de viviendas usadas por la normativa de financiación aplicable, el visado de los correspondientes contratos supone el derecho a optar a la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo.

2. La disposición del préstamo específico se acreditará en el momento de solicitar el reconocimiento de las subvenciones. No obstante, para obtener el visado del contrato, deberá hacerse menció en el contrato o escritura de que la obtención del citado préstamo es obligación exclusiva del adquirente.

Se exceptúan las familias numerosas cuando adquieran viviendas existentes. En este caso, será requisito suficiente haber obtenido cualquier tipo de financiación que, como mínimo, suponga el 60 por 100 del precio de adquisición.

3. El reconocimiento de ayudas con cargo a los presupuestos del Ministerio competente en materia de vivienda se efectuará por la Generalitat, a través de sus servicios territoriales competentes en materia de vivienda, siempre que los beneficiarios reúnan las condiciones establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables. Este reconocimiento comprenderá el derecho a la obtención de préstamo específico, así como las ayudas económicas conexas con el mismo, en su caso.

4. El reconocimiento de ayudas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat se efectuará por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, siempre que los beneficiarios reúnan las condiciones establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables. Este reconocimiento comprenderá las subvenciones establecidas por la normativa de aplicación, con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, cuando los adquirentes acrediten haber obtenido el préstamo específico de los Planes de Vivienda y Suelo.

5. Los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, podrán modificar, complementar o suprimir las condiciones establecidas en los puntos anteriores.

Artículo 113. Concesión de las ayudas económicas directas

Las ayudas económicas directas serán concedidas cuando el adquirent aporte la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad que acredite la transmisión, siempre que la vivienda esté en condiciones de habitabilidad y se justifique el empadronamiento en la misma.

Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda resolverán a los efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente, condicionándose la concesión y abono de la subvención a la existencia de crédito presupuestario.

Artículo 114. Solicitud de visado y financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo de viviendas usadas

1. La solicitud de visado y financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo deberá presentarse en el plazo de cuatro meses desde

data de celebració del contracte de compra o opció de compra, o des de la data de l'escriptura pública de compravenda.

2. El termini per a la presentació en les entitats de crèdit de les resolucions de visat i finançament específic serà de sis mesos, comptadors des de la data de la notificació a la persona interessada.

A l'efecte, l'entitat de crèdit ha de proporcionar a l'interessat un justificant en què conste la recepció de la resolució en l'esmentat termini.

3. Els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable poden establir terminis de distinta duració als que s'estableixen en els apartats anteriors.

Article 115. Documentació que s'ha d'aportar per a l'obtenció del visat i finançament específic dels plans d'habitatge i sòl en habitatges usats

1. La sol·licitud de visat i finançament específic en les adquisicions d'habitatges usats ha de ser subscrita per la persona o persones sol·licitants, i s'acompanyarà la documentació següent:

a) Original i fotocòpia, per a ser confrontada, del document nacional d'identitat i el número d'identificació fiscal de la persona o persones sol·licitants.

b) Original i fotocòpia, per a ser confrontada, de la declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques de l'últim exercici fiscal vençut, sense perjudici del que disposa l'article 91.2 d'aquest reglament.

c) Declaració jurada sobre la titularitat de béns immobles de la unitat familiar, en model normalitzat, acompanyat de nota del FLOTI que ho corrobore.

En el cas que apareguen rendiments de capital immobiliari, s'han d'acreditar aquests mitjançant la presentació del rebut del pagament de l'Impost de Béns Immobles i còpia autoritzada de l'escriptura de propietat inscrita de l'habitatge, o, si és el cas, justificant d'haver transmès l'esmentat habitatge i liquidat els corresponents impostos.

d) Contracte de compra o opció de compra en dos exemplars, o nota simple del registre de la propietat i dues còpies per a ser confrontades, que acredite la titularitat de l'habitatge, on conste, de manera indubtable, la identificació de l'habitatge i, per separat, la superfície útil i preus de venda d'aquest, traster i garatges vinculats i annexos si és el cas, com també les clàusules obligatòries a què es refereix l'article 53 d'aquest reglament.

e) Certificat de l'Agència Estatal d'Administració Tributària d'estar al corrent de les obligacions fiscals i, en el cas que els beneficiaris obtinguen rendiments procedents d'activitats empresarials o professionals, a més, justificació del compliment de les seues obligacions amb la Tresoreria General de la Seguretat Social.

No obstant això, quan, dins del marc de col·laboració amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària i altres administracions, i en la mesura que així s'establisca, l'òrgan competent puga disposar de la informació tributària o econòmica legalment exigible, no es requerirà als interessats l'aportació individual de certificats expedits per aquestes.

f) Acreditació de la superfície útil de l'habitatge. S'aportarà la fotocòpia confrontada de la còpia autoritzada i inscrita de l'escriptura del venedor i, en el cas que no figure la superfície útil, aquesta s'acreditarà per certificat expedit per tècnic competent i visat pel col·legi oficial corresponent.

g) En el supòsit que existisquen en la unitat familiar persones amb discapacitat, s'aportarà certificat oficial expedit per l'Institut Nacional de la Seguretat Social o òrgan competent de la comunitat autònoma, acreditatiu de la discapacitat i del grau d'aquesta. Quan es tracte de famílies nombroses, s'aportarà el títol administratiu corresponent.

h) Quan es tracte d'habitatges protegits que s'hagen destinat a arrendament durant deu anys, els serveis territorials competents en matèria d'habitatge constataran que han transcorregut, d'una banda, els deu anys des de la qualificació definitiva, i per un altre el període d'obligatori destinat a arrendament, d'acord amb la normativa per la qual es va regir el finançament específic dels plans d'habitatge i sòl, si és el cas, o bé els terminis que aquesta determine.

la fecha de celebración del contrato de compra u opción de compra, o desde la fecha de la escritura pública de compraventa.

2. El plazo para la presentación en las entidades de crédito de las resoluciones de visado y financiación específica será de seis meses, a contar desde la fecha de su notificación al interesado.

A estos efectos, la Entidad de crédito deberá proporcionar al interesado justificante en el que conste la recepción de la resolución en el citado plazo.

3. Los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables podrán establecer plazos de distinta duración a los establecidos en los apartados anteriores.

Artículo 115. Documentación a aportar para la obtención del visado y financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo en viviendas usadas

1. La solicitud de visado y financiación específica en las adquisiciones de viviendas usadas deberá ser suscrita por la persona o personas solicitantes, acompañando la siguiente documentación:

a) Original y fotocopia, para su cotejo, del Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal de la persona o personas solicitantes.

b) Original y fotocopia, para su cotejo, de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del último ejercicio fiscal vencido, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 91.2 de este Reglamento.

c) Declaración jurada sobre la titularidad de bienes inmuebles de la unidad familiar, en modelo normalizado, acompañado de nota del FLOTI que lo corrobore.

En caso de que aparezcan rendimientos de capital inmobiliario, se deberán acreditar los mismos mediante la presentación del recibo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles y copia autorizada de la escritura de propiedad inscrita de la vivienda, o, en su caso, justificante de haber transmitido la citada vivienda y liquidado los correspondientes impuestos.

d) Contrato de compra u opción de compra por duplicado, o nota simple del Registro de la Propiedad y dos copias para su cotejo, que acredite la titularidad de la vivienda, en donde conste, de manera indubitada, la identificación de la vivienda y, por separado, la superficie útil y precios de venta de la misma, trastero y garajes vinculados y anejos en su caso, así como las cláusulas obligatorias a las que se refiere el artículo 53 de este Reglamento.

e) Certificación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de estar al corriente de las obligaciones fiscales y, en el supuesto de que los beneficiarios obtengan rendimientos procedentes de actividades empresariales o profesionales, además, justificación del cumplimiento de sus obligaciones con la Tesorería General de la Seguridad Social.

No obstante, cuando, dentro del marco de colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria y otras Administraciones, y en la medida en que así se establezca, el órgano competente pueda disponer de la información tributaria o económica legalmente exigible, no se requerirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por las mismas.

f) Acreditación de la superficie útil de la vivienda. Se aportará la fotocopia cotejada de la copia autorizada e inscrita de la escritura del vendedor y, en el supuesto de que no figure la superficie útil, ésta se acreditará mediante certificación expedida por técnico competente y visada por el colegio oficial correspondiente.

g) En el supuesto de que existan en la unidad familiar personas con discapacidad, se aportará certificado oficial expedido por el Instituto Nacional de la Seguridad Social u órgano competente de la Comunidad Autónoma, acreditativo de la discapacidad y del grado de la misma. Cuando se trate de familias numerosas, se aportará el título administrativo correspondiente.

h) Cuando se trate de viviendas protegidas que se hayan destinado a arrendamiento durante diez años, los servicios territoriales competentes en materia de vivienda constatarán que han transcurrido, por un lado, los diez años desde la calificación definitiva, y por otro el periodo de obligatorio destinado a arrendamiento, de acuerdo con la normativa por la que se rigió la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo, en su caso, o bien los plazos que la misma determine.

i) Acreditació de l'antiguitat de dos anys per als habitatges de nova construcció a què es refereix l'article 111 d'aquest reglament, o la que determine la normativa de finançament aplicable.

En aquest cas, ha d'aportar-se certificat de final d'obra expedit per tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional, a fi d'acreditar l'antiguitat de l'habitatge.

j) Quan la sol·licitud es formalitze acompanyant contracte privat de compra o opció de compra, s'ha d'aportar l'escriptura de propietat de l'habitatge de la part venedora, o nota simple o certificat del registre de la propietat on s'acredite qui és titular de l'immoble.

k) Declaració jurada, en model normalitzat, que farà referència als punts següents:

1r. Declaració jurada de no ser titular del ple domini o dret real d'ús o gaudi sobre algun altre habitatge de protecció pública o pel que s'hagen obtingut ajudes per a accedir a aquest, ni sobre un habitatge lliure en la mateixa localitat en què se situa l'habitatge objecte de l'actuació protegida, quan el valor d'aquest habitatge lliure, determinat d'acord amb la normativa sobre de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats excedeixca del 40 per 100 del preu màxim de venda d'aquell, o del 60 per 100 en el cas de famílies nombroses, o valoració establida per la normativa de finançament aplicable, acompanyat de nota del FLOTI que ho corrobore.

2n. Declaració jurada que no s'ha obtingut finançament a l'empara d'altres plans d'habitatge durant els deu anys anteriors a la sol·licitud del visat i finançament qualificat, computats des de la resolució de visat o finançament específic de l'habitatge pel qual es van obtenir, o termini establert per la normativa de finançament aplicable.

3r. Quan es tracte de primer accés, a més, declaració jurada de no haver sigut mai titular en ple domini d'un habitatge de protecció pública o lliure, o que, sent-ho, no disposen del dret d'ús o gaudi d'aquest, o que el valor de l'habitatge, determinat d'acord amb la normativa de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats no excedeix del 25 per 100 del preu màxim total de venda de l'habitatge objecte de l'actuació protegida, o preu establert per la normativa de finançament aplicable, acompanyat de nota del FLOTI que ho corrobore.

En el supòsit de no disposar de l'ús o gaudi de l'habitatge, ha d'adjuntar-se la documentació que justifique la seua falta de disposició. Si aquesta falta de disposició és a causa de la cessió de l'habitatge en arrendament a tercers, s'aportarà el contracte justificatiu que es tracta d'un arrendament acollit a la Llei 40/1964, d'11 de juny, d'Arrendaments Urbans, subjecte a pròrroga forçosa.

Si es tracta de persones separades judicialment, divorciades o amb nul·litat matrimonial, han d'aportar la sentència judicial i conveni regulador, o, si és el cas, les mesures provisionals dictades a l'efecte, a fi de comprovar a quin cònyuge se li ha adjudicat la titularitat dels béns immobles, i a quin d'aquests se li atribueix la guarda i custòdia dels fills.

No serà necessària la documentació assenyalada en el paràgraf anterior quan la separació s'haja produït per motius de violència de gènere, i sempre que aquest fet quede suficientment acreditat, a judici del servei territorial competent en matèria d'habitatge.

4t. Declaració que l'habitatge reuneix les condicions d'habitabilitat segons les normes d'habitabilitat i disseny aplicables.

2. La presentació de la sol·licitud regulada en aquest article implicarà l'autorització perquè la direcció general competent en matèria d'habitatge, o els seus serveis territorials, demanen de l'Agència Estatal d'Administració Tributària o altres administracions i registres públics els informes o certificats necessaris per a la justificació dels extrems requerits per a la concessió de les ajudes.

Article 116. Sol·licitud de les subvencions per a l'accés a l'habitatge

1. La sol·licitud de les subvencions pot presentar-se una vegada escripturat l'habitatge i inscrit a nom dels seus titulars i obtingut el préstec específic dels plans d'habitatge i sòl.

i) Acreditación de la antigüedad de dos años para las viviendas de nueva construcción a que se refiere el artículo 111 de este Reglamento, o la que determine la normativa de financiación aplicable.

En este caso, deberá aportarse certificado de final de obra expedido por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, a fin de acreditar la antigüedad de la vivienda.

j) Cuando la solicitud se formalice acompañando contrato privado de compra u opción de compra, se deberá aportar la escritura de propiedad de la vivienda de la parte vendedora, o nota simple o certificación del Registro de la Propiedad donde se acredite quien es titular del inmueble.

k) Declaración jurada, en modelo normalizado, que hará referencia a los siguientes extremos:

1º. Declaración jurada de no ser titular del pleno dominio o derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección pública o por la que se hayan obtenido ayudas para acceder a la misma, ni sobre una vivienda libre en la misma localidad en que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida, cuando el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa sobre del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados exceda del 40 por 100 del precio máximo de venta de aquélla, o del 60 por 100 en el caso de familias numerosas, o valoración establecida por la normativa de financiación aplicable, acompañado de nota del FLOTI que lo corrobore.

2º. Declaración jurada de que no se ha obtenido financiación al amparo de otros Planes de Vivienda durante los diez años anteriores a la solicitud del visado y financiación cualificada, computados desde la resolución de visado y/o financiación específica de la vivienda por la que se obtuvieron, o plazo establecido por la normativa de financiación aplicable.

3º. Cuando se trate de primer acceso, además, declaración jurada de no haber sido nunca titular en pleno dominio de una vivienda de protección pública o libre, o que, siéndolo, no disponen del derecho de uso o disfrute de la misma, o que el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados no excede del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o precio establecido por la normativa de financiación aplicable, acompañado de nota del FLOTI que lo corrobore.

En el supuesto de no disponer del uso o disfrute de la vivienda, deberá acompañarse documentación que justifique su falta de disposición. Si esta falta de disposición se debe a la cesión de la vivienda en arrendamiento a terceros, se aportará el contrato justificativo de que se trata de un arrendamiento acogido a la Ley 40/1964, de 11 de junio, de Arrendamientos Urbanos, sujeto a pròrroga forçosa.

Si se trata de personas separadas judicialmente, divorciadas o con nulidad matrimonial, deberán aportar la sentencia judicial y Convenio regulador, o, en su caso, las medidas provisionales dictadas al efecto, con objeto de comprobar a qué cònyuge se le ha adjudicado la titularidad de los bienes inmuebles, y a cual de ellos se le atribuye la guarda y custodia de los hijos.

No será necesaria la documentación señalada en el párrafo anterior cuando la separación se haya producido por motivos de violencia de género, y siempre que tal hecho quede suficientemente acreditado, a juicio del Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

4º. Declaración de que la vivienda reúne las condiciones de habitabilidad según las Normas de Habitabilidad y Diseño aplicables.

2. La presentación de la solicitud regulada en este artículo implicará la autorización para que la Dirección General competente en materia de vivienda, o sus servicios territoriales, recaben de la Agencia Estatal de Administración Tributaria u otras Administraciones y registros públicos los informes o certificaciones necesarias en orden a la justificación de los extremos requeridos para la concesión de las ayudas.

Artículo 116. Solicitud de las subvenciones para el acceso a la vivienda

1. La solicitud de las subvenciones podrá presentarse una vez escripturada la vivienda e inscrita a nombre de sus titulares y obtenido el préstamo específico de los Planes de Vivienda y Suelo.

2. El termini màxim per a sol·licitar les subvencions serà de dotze mesos comptadors des de la notificació de la resolució de visat i finançament específic dels plans d'habitatge i sòl, acreditant la disposició del préstec específic.

Transcorregut l'esmentat termini sense que s'hagen sol·licitat les subvencions, acreditant la disposició del préstec específic i el compliment dels altres requisits establits per la normativa, l'òrgan competent denegarà les sol·licituds de subvencions personals a càrrec dels pressupostos de la Generalitat.

3. L'interessat ha de presentar instància segons model normalitzat, acompanyada de la documentació següent:

a) Original de la còpia autoritzada i inscrita de l'escriptura d'adquisició de l'habitatge objecte de les ajudes, i dues fotocòpies per a la confrontació, en la qual ha de constar la seua inscripció en el Registre de la Propietat, en la qual consten les clàusules obligatòries.

b) Certificat d'empadronament en l'habitatge objecte de les ajudes.

c) Dades bancàries en model normalitzat, per a l'ingrés de la subvenció.

d) Certificat de l'Agència Estatal d'Administració Tributària d'estar al corrent de les obligacions fiscals i, en el cas que els beneficiaris obtinguen rendiments procedents d'activitats empresarials o professionals, a més, justificació del compliment de les seues obligacions amb la Tresoreria General de la Seguretat Social.

No obstant això, quan, dins del marc de col·laboració amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària i altres administracions, i en la mesura que així s'establisca, l'òrgan competent pot disposar de la informació tributària o econòmica legalment exigible, no es requerirà als interessats l'aportació individual de certificats expedits per aquestes.

e) Justificació d'haver-se formalitzat el préstec específic dels plans d'habitatge i sòl.

f) Llicència municipal d'ocupació, o, si és el cas, cèdula d'habitabilitat o, si no n'hi ha, rebuts de subministraments dels serveis d'aigua i energia elèctrica corresponents al trimestre immediatament anterior a la presentació d'aquesta documentació.

Article 117. Procediment de visat del contracte i resolució de finançament específic dels plans d'habitatge i sòl

1. Resolució de visat i finançament específic dels plans d'habitatge i sòl

Presentada la sol·licitud de visat del contracte i finançament específic, els serveis territorials competents en matèria d'habitatge, després de la comprovació prèvia dels requisits exigits per la legislació aplicable, emetran la resolució de visat del contracte i del finançament específic, que podrà implicar la concessió del préstec específic, la subsidiació d'aquest, les ajudes econòmiques directes connexes a aquest, com també la comunicació, a títol merament informatiu, del percentatge de subvencions a càrrec dels pressupostos de la Generalitat que els puga correspondre.

La sol·licitud i el reconeixement de les subvencions personals a càrrec dels pressupostos de la Generalitat queda diferida al moment que s'haja obtingut la resolució estimatòria del finançament específic dels plans d'habitatge i sòl, sempre que es complisquen els requisits establits en la normativa per a la percepció de les esmentades subvencions personals.

Una vegada escripturat l'habitatge i aportada la documentació establida en l'article 116 d'aquest reglament, el servei territorial competent en matèria d'habitatge resoldrà reconeixent les subvencions personals.

2. Obligació del reintegrament de les ajudes econòmiques percebudes

En les resolucions de concessió de préstec específic dels plans d'habitatge i sòl, ajudes econòmiques directes connexes a aquest, com també en la resolució de reconeixement de les subvencions personals a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, s'advertirà de l'obligació del reintegrament d'aquestes, incrementades amb els interessos legals meritats des de la seua percepció, en el cas que l'habitatge per al qual s'han obtingut aquests beneficis es transmeta inter vivos, per qualse-

2. El plazo máximo para solicitar las subvenciones será de doce meses a contar desde la notificación de la resolución de visado y financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo, acreditando la disposición del préstamo específico.

Transcurrido el citado plazo sin que se hayan solicitado las subvenciones, acreditando la disposición del préstamo específico y el cumplimiento de los demás requisitos establecidos por la normativa, el órgano competente procederá a denegar las solicitudes de subvenciones personales con cargo a los Presupuestos de la Generalitat.

3. El interesado deberá presentar instancia según modelo normalizado, acompañada de la siguiente documentación:

a) Original de la copia autorizada e inscrita de la escritura de adquisición de la vivienda objeto de las ayudas, y dos fotocopias para su cotejo, en la que deberá constar su inscripción en el Registro de la Propiedad, en la que consten las cláusulas obligatorias.

b) Certificado de empadronamiento en la vivienda objeto de las ayudas.

c) Datos bancarios en modelo normalizado, para el ingreso de la subvención.

d) Certificación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de estar al corriente de las obligaciones fiscales y, en el supuesto de que los beneficiarios obtengan rendimientos procedentes de actividades empresariales o profesionales, además, justificación del cumplimiento de sus obligaciones con la Tesorería General de la Seguridad Social.

No obstante, cuando, dentro del marco de colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria y otras Administraciones, y en la medida en que así se establezca, el órgano competente pueda disponer de la información tributaria o económica legalmente exigible, no se requerirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por las mismas.

e) Justificación de haberse formalizado el préstamo específico de los Planes de Vivienda y Suelo.

f) Licencia municipal de ocupación, o, en su caso, cédula de habitabilidad o, en su defecto, recibos de suministros de los servicios de agua y energía eléctrica correspondientes al trimestre inmediatamente anterior a la presentación de esta documentación.

Artículo 117. Procedimiento de visado del contrato y resolución de financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo

1. Resolución de visado y financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo.

Presentada la solicitud de visado del contrato y financiación específica, los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, previa comprobación de los requisitos exigidos por la legislación aplicable, procederán a emitir resolución de visado del contrato y de la financiación específica, que podrá implicar la concesión de préstamo específico, la subsidiación de éste, las ayudas económicas directas conexas al mismo, así como la comunicación, a título meramente informativo del porcentaje de subvenciones con cargo a los Presupuestos de la Generalitat que les pudiera corresponder.

La solicitud y reconocimiento de las subvenciones personales con cargo a los Presupuestos de la Generalitat queda diferida al momento que se haya obtenido la resolución estimatoria de la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la normativa para la percepción de las citadas subvenciones personales.

Una vez escripturada la vivienda y aportada la documentación establecida en el artículo 116 de este Reglamento, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda resolverá reconociendo las subvenciones personales.

2. Obligación del reintegro de las ayudas económicas percibidas.

En las resoluciones de concesión de préstamo específico de los Planes de Vivienda y Suelo, ayudas económicas directas conexas al mismo, así como en la resolución de reconocimiento de las subvenciones personales con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, se advertirá de la obligación del reintegro de las mismas, incrementadas con los intereses legales devengados desde su percepción, en el caso de que la vivienda para la que se han obtenido dichos beneficios

vol títol, en el termini de deu anys des de la formalització del préstec específic, o data inicial de còmput que la normativa de finançament aplicable estableisca.

CAPÍTOL II

Habitatges de protecció pública autonòmica

Secció 1ª

Disposicions generals

Article 118. Objecte

1. Aquest capítol té com a objecte la regulació de les mesures i l'establiment dels criteris i requisits reguladors de l'habitatge de protecció pública autonòmica, aplicant-se el que disposen els articles 15 a 21, 24 a 27 i 29 d'aquest reglament, com també les referències específiques contingudes en aquest.

2. S'entén per habitatge de protecció pública autonòmica el que complisca els requisits establits en aquest capítol, els seus destinataris opten al finançament específic, i s'acullen a les altres disposicions previstes en aquest.

3. A l'empara de plans autonòmics, l'habitatge de protecció pública autonòmica és el declarat de protecció pública per la Generalitat en els supòsits de nova construcció, per a venda o arrendament amb opció de compra, i els reconeguts per la Generalitat mitjançant la corresponent resolució d'ajudes específiques autonòmiques establides per al supòsit d'adquisició d'habitatges existents o usats, o assimilats.

4. Els plans autonòmics o mesures singulars de finançament aplicable poden modificar, complementar o suprimir els requisits i condicions regulats en aquest capítol.

5. Els plans autonòmics d'habitatge i sòl establiran les mesures de foment i el règim d'ajudes aplicables als habitatges de protecció pública autonòmica.

Article 119. Àmbit subjectiu. Beneficiaris

1. A l'efecte d'aquest capítol, i sense perjudici del que estableix l'article 11 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, tindran la consideració de beneficiaris les persones físiques que reuneixen els requisits establits pels plans autonòmics o mesures singulars de finançament aplicable, i, supletòriament, els següents:

a) Els ingressos familiars no podran ser superiors a 6,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM). La ponderació d'aquests ingressos es realitzarà d'acord amb els criteris establits en la normativa de finançament aplicable.

En la normativa de finançament aplicable pot establir-se, així mateix, un límit mínim d'ingressos, que es ponderarà amb els mateixos criteris del límit màxim.

b) L'habitatge es destinarà a domicili habitual i permanent.

c) L'adquisició dels habitatges objecte d'aquest capítol es realitzarà en primer accés, és a dir, els adquirents no poden ser titulars, ni haver-ho sigut, de la propietat d'un habitatge, o sent-ho, no disposaran del dret d'ús o gaudi d'aquest, o el valor de l'habitatge, determinat d'acord amb la normativa de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, no excedirà del 25 per 100 del preu màxim total de venda de l'habitatge d'accés concertat, o valoració que determine la normativa de finançament aplicable.

Així mateix, es considerarà primer accés quan es tracte de famílies nombroses, amb ingressos familiars no superiors als indicats en l'apartat 1.a) d'aquest article, que adquiriran un habitatge de major superfície construïda que el que tenen o hagen tingut prèviament en propietat, sempre que el valor d'aquest últim, lliure o protegit, no excedisca del 40 per 100 del preu màxim total de venda de l'habitatge d'accés concertat, o preu que determine la normativa de finançament aplicable. En el cas que l'habitatge posseït en propietat estiga subjecte a algun règim de protecció pública, serà necessari l'alienació d'aquest, sense devolució de les ajudes percebudes prèviament a l'adquisició del nou habitatge.

se transmita intervivos, por cualquier título, en el plazo de diez años desde la formalización del préstamo específico, o fecha inicial de cómputo que la normativa de financiación aplicable establezca.

CAPÍTULO II

Viviendas de protección pública autonómica

Sección 1ª

Disposiciones generales

Artículo 118. Objeto

1. El presente capítulo tiene por objeto la regulación de las medidas y el establecimiento de los criterios y requisitos reguladores de la vivienda de protección pública autonómica, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 15 a 21, 24 a 27 y 29 de este Reglamento, así como las referencias específicas contenidas en el mismo.

2. Se entiende por vivienda de protección pública autonómica la que cumpla los requisitos establecidos en este capítulo, sus destinatarios opten a la financiación específica, y se acojan a las demás disposiciones contempladas en el mismo.

3. Al amparo de Planes Autonómicos, la vivienda de protección pública autonómica es la declarada de protección pública por la Generalitat en los supuestos de nueva construcción, para venta o arrendamiento con opción de compra, y las reconocidas por la Generalitat mediante la correspondiente resolución de ayudas específicas autonómicas establecidas para el supuesto de adquisición de viviendas existentes o usadas, o asimiladas.

4. Los Planes Autonómicos o medidas singulares de financiación aplicables podrán modificar, complementar o suprimir los requisitos y condiciones regulados en este capítulo.

5. Los Planes Autonómicos de Vivienda y Suelo establecerán las medidas de fomento y el régimen de ayudas aplicables a las viviendas de protección pública autonómica.

Artículo 119. Ámbito subjetivo. Beneficiarios

1. A los efectos de este capítulo, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, tendrán la consideración de beneficiarios las personas físicas que reúnan los requisitos establecidos por los Planes Autonómicos o medidas singulares de financiación aplicables, y, supletoriamente, los siguientes:

a) Los ingresos familiares no podrán ser superiores a 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). La ponderación de dichos ingresos se realizará conforme a los criterios establecidos en la normativa de financiación aplicable.

En la normativa de financiación aplicable podrá establecerse asimismo un límite mínimo de ingresos, que se ponderará con los mismos criterios del límite máximo.

b) La vivienda se destinará a domicilio habitual y permanente.

c) La adquisición de las viviendas objeto de este capítulo se realizará en primer acceso, es decir, los adquirentes no podrán ser titulares, ni haberlo sido, de la propiedad de una vivienda, o siéndolo, no dispondrán del derecho de uso o disfrute de la misma, o el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no excederá del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda de acceso concertado, o valoración que determine la normativa de financiación aplicable.

Asimismo, se considerará primer acceso cuando se trate de familias numerosas, con ingresos familiares no superiores a los indicados en el apartado 1.a) de este artículo, que vayan a adquirir una vivienda de mayor superficie construida que la que tienen o hayan tenido previamente en propiedad, siempre que el valor de esta última, libre o protegida, no exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda de acceso concertado, o precio que determine la normativa de financiación aplicable. En caso de que la vivienda poseída en propiedad estuviera sujeta a algún régimen de protección pública, será preciso la enajenación de la misma, sin devolución de las ayudas percibidas previamente a la adquisición de la nueva vivienda.

No poden obtindre els beneficis de primer accés aquells titulars d'un habitatge quan la falta de disposició del dret d'ús o gaudi siga a causa de la seua cessió en arrendament o precari a tercers, llevat que es justifique que es tracta d'un arrendament acollit a la Llei 40/1964, d'11 de juny, d'Arrendaments Urbans, subjecte a pròrroga forçosa.

S'assimilen al primer accés les persones separades judicialment, divorciades o amb nul·litat matrimonial, encara que anteriorment hagen sigut titulars d'un altre habitatge, quan la titularitat d'aquest, o el seu ús i gaudi, hagen sigut adjudicats als seus fills menors d'edat o a l'altre cònyuge, si és el cas, per sentència judicial.

2. Poden ser beneficiaris de subvencions a càrrec dels pressupostos de la Generalitat els inquilins que s'acullen a la figura d'arrendament amb opció a compra en les condicions establides en aquest reglament, i en les condicions que establisquen els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament, i, amb caràcter supletori, s'exigirà que l'habitatge estiga destinat a arrendament durant 10 anys.

L'inquilí pot optar a la compra, d'acord amb el que estableix la normativa de finançament aplicable i, supletòriament, a partir del seté any de l'inici de l'arrendament.

Article 120. Limitació de disposar

Segons el que disposa l'article 40.2, paràgraf final de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, s'estableixen les limitacions següents:

1. Els beneficiaris de les ajudes no poden transmetre inter vivos, ni cedir per cap títol l'ús dels habitatges durant el termini de 10 anys, comptadors des de la resolució de concessió d'ajudes. No obstant això, quedarà sense efecte aquesta prohibició de disposar per canvi de la localitat de residència del titular de l'habitatge o per altres motius degudament justificats, mitjançant l'autorització del servei territorial competent en matèria d'habitatge. En aquest sentit, i sense perjudici de la sanció administrativa que corresponga, l'incompliment de la limitació de disposar suposarà l'obligació de reintegrar els beneficis econòmics percebuts, incrementats amb els interessos legals corresponents. Igualment, ha de produir-se aquest reintegrament, amb els interessos corresponents, en el supòsit excepcional previst en aquest mateix apartat, quan s'autoritze la transmissió abans del transcurs del termini de 10 anys.

La normativa de finançament aplicable podrà determinar un termini de distinta duració.

2. Per a garantir el compliment efectiu del que estableix aquest article, la limitació de disposar ha de constar expressament en les escriptures de venda a l'efecte de la seua inscripció en el Registre de la Propietat mitjançant una nota marginal.

3. Els notaris, registradors i entitats col·laboradores vetlaran pel compliment del que estableix aquest article.

Article 121. Requisits dels contractes i escriptures i tramitació administrativa

1. En els contractes i escriptures es farà constar, de manera indubtable, el preu, la identificació de l'habitatge, i s'inclourà, com a clàusula d'inserció obligatòria, la limitació de disposar establida en l'article anterior.

2. La identificació de l'habitatge comprendrà, així mateix, el número de finca registral, tipus, superfície útil i construïda, i construïda amb elements comuns, situació en l'edifici, com també l'existència de garatge, traster o altres dependències annexes, que estiguen vinculades registralment a l'habitatge.

A l'efecte de determinació del finançament específic aplicable, la direcció general podrà establir instruccions per a la seua estimació.

3. Competències administratives i lloc de presentació de les sol·licituds:

a) Correspon als Serveis Territorials competents en matèria d'habitatge la tramitació i la resolució dels procediments incoats per a la concessió de les ajudes dels habitatges de protecció pública autonòmica.

No podrán obtener los beneficios de primer acceso aquellos titulares de una vivienda cuando la falta de disposición del derecho de uso o disfrute se deba a su cesión en arrendamiento o precario a terceros, salvo que se justifique que se trata de un arrendamiento acogido a la Ley 40/1964, de 11 de junio, de Arrendamientos Urbanos, sujeto a prórroga forzosa.

Se asimilan al primer acceso las personas separadas judicialmente, divorciadas o con nulidad matrimonial, aunque anteriormente hubieran sido titulares de otra vivienda, cuando la titularidad de la misma, o su uso y disfrute, hayan sido adjudicados a sus hijos menores de edad o al otro cónyuge, en su caso, por sentencia judicial.

2. Podrán ser beneficiarios de subvenciones con cargo a los Presupuestos de la Generalitat los inquilinos que se acojan a la figura de arrendamiento con opción a compra en las condiciones establecidas en este Reglamento, y en las condiciones que establezcan los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, y, con carácter supletorio, se exigirá que la vivienda esté destinada a arrendamiento durante 10 años.

El inquilino podrá optar a la compra, de acuerdo con lo establecido en la normativa de financiación aplicable y, supletoriamente, a partir del séptimo año del inicio del arrendamiento.

Artículo 120. Limitación de disponer

A tenor de lo dispuesto en el artículo 40.2, párrafo final de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, se establecen las siguientes limitaciones:

1. Los beneficiarios de las ayudas no podrán transmitir inter vivos, ni ceder por ningún título el uso de las viviendas durante el plazo de 10 años, contado desde la resolución de concesión de ayudas. Ello no obstante, quedará sin efecto esa prohibición de disponer por cambio de la localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos debidamente justificados, mediante autorización del Servicio Territorial competente en materia de vivienda. En ese sentido, y sin perjuicio de la sanción administrativa que corresponda, el incumplimiento de la limitación de disponer supondrá la obligación de reintegrar los beneficios económicos percibidos, incrementados con los intereses legales correspondientes. Igualmente, deberá producirse este reintegro con los intereses correspondientes, en el supuesto excepcional contemplado en este mismo apartado, cuando se autorice la transmisión antes del transcurso del plazo de 10 años.

La normativa de financiación aplicable podrá determinar un plazo de distinta duración.

2. Para garantizar el efectivo cumplimiento de lo establecido en este artículo, la limitación de disponer deberá constar expresamente en las escrituras de venta a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

3. Los Notarios, Registradores y Entidades colaboradoras velarán por el cumplimiento de lo establecido en este artículo.

Artículo 121. Requisitos de los contratos y escrituras y tramitación administrativa

1. En los contratos y escrituras se hará constar, de manera indubitada, el precio, la identificación de la vivienda, y se incluirá, como cláusula de inserción obligatoria, la limitación de disponer establecida en el artículo anterior.

2. La identificación de la vivienda comprenderá, asimismo, el número de finca registral, tipo, superficie útil y construida, y construida con elementos comunes, situación en el edificio, así como la existencia de garaje, trastero u otras dependencias anejas, que estén vinculados registralmente a la vivienda.

A los efectos de determinación de la financiación específica aplicable, la Dirección General podrá establecer instrucciones para su estimación.

3. Competencias administrativas y lugar de presentación de las solicitudes:

a) Corresponde a los servicios territoriales competentes en materia de vivienda la tramitación y resolución de los procedimientos incoados para la concesión de las ayudas de las viviendas de protección pública autonómica.

b) La sol·licitud de les ajudes que es formulen a l'empara d'aquest reglament, es presentarà en el registre de l'òrgan administratiu a què es dirigisquen, sense perjudici del que disposa l'article 38 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Secció 2ª

Règim de l'habitatge de protecció pública autonòmica

Article 122. Àmbit objectiu i preus màxims

1. Únicament poden ser objecte de l'aplicació del present capítol els habitatges lliures, que s'ajusten a alguna de les modalitats següents:

a) Existents o usats, amb reconeixement de la Generalitat mitjançant la resolució de les ajudes per a la seua adquisició establides en aquest capítol.

S'assimilen a aquest supòsit l'adquisició d'habitatges lliures de nova construcció directament pel comprador quan el promotor no ha sol·licitat la declaració de protecció pública, i sempre que tant l'habitatge com l'adquirent complisquen els requisits establits en aquest capítol i en la normativa de finançament aplicable.

b) De nova construcció per a venda, declarats de protecció pública per la Generalitat.

c) D'autopromoció per a ús propi, declarat de protecció pública per la Generalitat.

d) Promoció d'habitatges en arrendament amb opció de compra, declarats de protecció pública per la Generalitat.

2. Amb caràcter general, la superfície total de l'habitatge de protecció pública autonòmica, inclosos els elements comuns, ha d'estar compresa entre un mínim de 40 metres quadrats i un màxim de 120 metres quadrats construïts. En el mateix sentit, i només a l'efecte de les ajudes establides per aquest reglament, la superfície màxima de la plaça de garatge serà de 30 metres quadrats construïts, i la del traster de 10 metres quadrats construïts. No obstant, això, els plans autonòmics d'habitatge poden modificar aquests límits de superfície.

Quan es tracte d'habitatges cedits en la modalitat d'arrendament amb opció de compra, la normativa reguladora del pla a què s'acullen podrà establir una superfície màxima inferior als 120 metres quadrats construïts que preveu el paràgraf anterior.

Així mateix, en el supòsit de família nombrosa, el límit màxim de superfície construïda serà de 145 metres quadrats.

3. Els plans autonòmics d'habitatge establiran la fórmula per a fixar els preus màxims aplicables, així com les zones geogràfiques a què aquests corresponguen. En tot el no regulat pels esmentats plans, s'aplicarà el que disposa l'article 21 d'aquest reglament, amb l'excepció que la superfície computable serà construïda en compte d'útil.

Les zones i els coeficients establits en els plans d'habitatge autonòmics per a la fixació dels preus màxims poden ser modificades i actualitzats per ordre del conseller competent en matèria d'habitatge.

Article 123. Obligatorietat i objecte de la declaració de protecció pública

Les promoció d'habitatges acollits en la seua totalitat o parcialment a protecció autonòmica tant destinats a venda com a arrendament amb opció de compra, llevat que en el pla autonòmic d'habitatge i sol corresponent establisca una cosa distinta, han de sol·licitar necessàriament la declaració de protecció pública, quan es tracte de promoció sobre terrenys afectats obligatòriament a la promoció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.

La declaració garantirà únicament el compliment de les limitacions urbanístiques establides respecte a les reserves d'habitatges amb protecció pública i, si és el cas, la disponibilitat de les ajudes per als compradors o inquilins.

La direcció general competent en matèria d'habitatge pot determinar altres supòsits en què siga obligatòria la sol·licitud d'aquesta declaració.

b) La solicitud de las ayudas que se formulen al amparo de este Reglamento, se presentará en el registro del órgano administrativo al que se dirijan, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sección 2ª

Régimen de la vivienda de protección pública autonómica

Artículo 122. Ámbito objetivo y precios máximos

1. Únicamente podrán ser objeto de la aplicación del presente capítulo las viviendas libres, que se ajustarán a alguna de las siguientes modalidades:

a) Existentes o usadas, con reconocimiento de la Generalitat mediante la resolución de las ayudas para su adquisición establecidas en este capítulo.

Se asimilan a este supuesto la adquisición de viviendas libres de nueva construcción directamente por el comprador cuando el promotor no ha solicitado la declaración de protección pública, y siempre que tanto la vivienda como el adquirente cumplan los requisitos establecidos en este capítulo y en la normativa de financiación aplicable.

b) De nueva construcción para venta, declaradas de protección pública por la Generalitat.

c) De autopromoción para uso propio, declarada de protección pública por la Generalitat.

d) Promociones de viviendas en arrendamiento con opción de compra, declaradas de protección pública por la Generalitat.

2. Con carácter general, la superficie total de la vivienda de protección pública autonómica, incluidos los elementos comunes, debe estar comprendida entre un mínimo de 40 metros cuadrados y un máximo de 120 metros cuadrados construidos. En el mismo sentido, y a los solos efectos de las ayudas establecidas por este Reglamento, la superficie máxima de la plaza de garaje será de 30 metros cuadrados construidos, y la del trastero de 10 metros cuadrados construidos. No obstante los Planes Autonómicos de vivienda podrán modificar estos límites de superficie.

Cuando se trate de viviendas cedidas en la modalidad de arrendamiento con opción de compra, la normativa reguladora del plan al que se acojan podrá establecer una superficie máxima inferior a los 120 metros cuadrados construidos que prevé el párrafo anterior.

Asimismo, en el supuesto de familia numerosa, el límite máximo de superficie construida será de 145 metros cuadrados.

3. Los Planes Autonómicos de Vivienda establecerán la fórmula para fijar los precios máximos aplicables, así como las zonas geográficas a las que éstos correspondan. En todo lo no regulado por dichos Planes, se aplicará lo dispuesto en el artículo 21 de este Reglamento, con la salvedad de que la superficie computable será construida en vez de útil.

Las zonas y los coeficientes establecidos en los Planes de Vivienda Autonómicos para la fijación de los precios máximos podrán ser modificadas y actualizadas por Orden del conseller competente en materia de vivienda.

Artículo 123. Obligatoriedad y objeto de la declaración de protección pública

Las promociones de viviendas acogidas en su totalidad o parcialmente a protección autonómica tanto destinadas a venta como a arrendamiento con opción de compra, salvo que en el Plan Autonómico de Vivienda y Suelo correspondiente establezca algo distinto, deberán solicitar necesariamente la declaración de protección pública, cuando se trate de promociones sobre terrenos afectados obligatoriamente a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

La declaración garantizará únicamente el cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecidas respecto a las reservas de viviendas con protección pública y, en su caso, la disponibilidad de las ayudas para los compradores o inquilinos.

La Dirección General competente en materia de vivienda podrá determinar otros supuestos en que sea obligatoria la solicitud de esta declaración.

Article 124. Inscripció en el Registre Valencià d'Habitatge i sol·licitud de la declaració de protecció pública dels habitatges de protecció pública autonòmica

1. Els promotors dels habitatges de protecció pública autonòmica de nova construcció destinats a venda o arrendament amb opció de compra, prèviament han d'obtenir la inscripció en el Registre Valencià d'Habitatge conforme a l'article 3 d'aquest reglament.

2. La sol·licitud de declaració de protecció pública s'ha de presentar en el servei territorial competent en matèria d'habitatge, una vegada obtinguda la llicència municipal d'edificació i la declaració d'obra nova en construcció, i amb les dades registrals dels habitatges. A més de les dades identificatives del promotor, la sol·licitud s'acompanyarà dels documents següents:

a) Declaració d'obra nova, que inclou preceptivament la llicència d'edificació, per a l'expedició de la qual l'Ajuntament vetlarà pel compliment dels requisits exigibles per la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana i per la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació.

b) Si els habitatges estan inclosos en una reserva obligatòria de sòl per a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, conforme al planejament aplicable, o d'acord amb la legislació urbanística valenciana, aquesta circumstància es farà constar en l'escriptura de declaració d'obra nova, i es consignarà l'obligació del promotor d'alienar-los conforme al règim de protecció autonòmic. Així mateix, l'escriptura d'obra nova recollirà que els habitatges estan subjectes a les limitacions de preu i de disposició establides per l'esmentat règim de protecció, i que els adquirentes han de complir els requisits exigits per la normativa especial d'aplicació, i serà aportada al Registre de la Propietat per a prendre nota d'aquestes circumstàncies.

c) Un exemplar del projecte bàsic amb la finalitat d'identificar els habitatges.

Article 125. Concessió de la declaració de protecció pública dels habitatges de protecció pública autonòmica de nova construcció

1. Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge informaran les sol·licituds de declaració de protecció pública, tant dels habitatges de protecció pública autonòmica destinats a venda com els d'arrendament amb opció a compra.

L'informe tindrà en compte la identificació dels habitatges, el seu règim, venda o lloguer amb opció de compra, superfícies i preus, d'acord amb el que disposa aquest reglament, i el que puguin disposar els plans autonòmics.

Si la documentació aportada és incompleta o pateix d'algun defecte administratiu, es requerirà el promotor perquè la rectifiqui, concedint-li un termini que en cap cas podrà excedir de quinze dies, amb l'avertència que si així no ho fa, es considerarà que desisteix de la seua petició, prèvia resolució notificada en forma legal.

De la mateixa manera es procedirà, sense necessitat de nou requeriment, en el cas que la rectificació efectuada pel promotor no corregisca alguns dels defectes l'esmena dels quals li haja sigut requerida.

2. El servei territorial competent en matèria d'habitatge atorgarà, si cal, la declaració de protecció pública, tenint en compte la documentació aportada pel promotor.

La declaració de protecció pública es referirà a les dades següents:

a) La modalitat d'habitatge de protecció pública autonòmica de nova construcció: venda o arrendament amb opció a compra.

b) Termini d'execució de les obres.

c) Nombre d'habitatges, superfícies construïdes, construïdes amb elements comuns, i útils per cada tipus, i informació sobre els preus màxims, assenyalant que els aplicables seran els corresponents a la data de contractació.

Artículo 124. Inscripción en el Registro Valenciano de Vivienda y solicitud de la declaración de protección pública de las viviendas de protección pública autonómica

1. Los promotores de las viviendas de protección pública autonómica de nueva construcción destinadas a venta o arrendamiento con opción de compra, deberán previamente obtener la inscripción en el Registro Valenciano de Vivienda conforme al artículo 3 de este Reglamento.

2. La solicitud de declaración de protección pública se deberá presentar en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, una vez obtenida la Licencia Municipal de Edificación y la Declaración de Obra Nueva en construcción, y con los datos registrales de las viviendas. Además de los datos identificativos del promotor, la solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

a) Declaración de Obra Nueva, que incluye preceptivamente la licencia de edificación, para cuya expedición el Ayuntamiento velará por el cumplimiento de los requisitos exigibles por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana y por la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

b) Si las viviendas están incluidas en una reserva obligatoria de suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, conforme al planeamiento aplicable, o de acuerdo con la legislación urbanística valenciana, esta circunstancia se hará constar en la escritura de declaración de obra nueva, y se consignará la obligación del promotor de enajenarlas conforme al régimen de protección autonómico. Asimismo, la escritura de obra nueva recogerá que las viviendas están sujetas a las limitaciones de precio y de disposición establecidas por el citado régimen de protección, y que los adquirentes han de cumplir los requisitos exigidos por la normativa especial de aplicación, y será aportada al Registro de la Propiedad para la toma de razón de estas circunstancias.

c) Un ejemplar del proyecto básico con la finalidad de identificar las viviendas.

Artículo 125. Concesión de la declaración de protección pública de las viviendas de protección pública autonómica de nueva construcción

1. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda informarán las solicitudes de declaración de protección pública, tanto de las viviendas de protección pública autonómica destinadas a venta como las de arrendamiento con opción a compra.

El informe tendrá en cuenta la identificación de las viviendas, su régimen, venta o alquiler con opción de compra, superficies y precios, de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento, y lo que puedan disponer los Planes Autonómicos.

Si la documentación aportada fuera incompleta o adoleciera de algún defecto administrativo, se requerirá al promotor para su rectificación, concediéndole un plazo que en ningún caso podrá exceder de quince días, bajo apercibimiento de que si así no lo hiciere, se le tendrá desistido de su petición, previa resolución notificada en forma legal.

Del mismo modo se procederá, sin necesidad de nuevo requerimiento, en caso de que la rectificación efectuada por el promotor no corrigiese algunos de los defectos cuya subsanación le hubiese sido requerida.

2. El Servicio Territorial competente en materia de vivienda otorgará, si procede, la declaración de protección pública, teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor.

La declaración de protección pública se referirá a los siguientes datos:

a) La modalidad de vivienda de protección pública autonómica de nueva construcción: venta o arrendamiento con opción a compra.

b) Plazo de ejecución de las obras.

c) Número de viviendas, superficies construidas, construidas con elementos comunes, y útiles por cada tipo, e información sobre los precios máximos, señalando que los aplicables serán los correspondientes a la fecha de contratación.

d) Garatges vinculats o no vinculats als habitatges, i informació sobre els preus màxims, assenyalant que els aplicables seran els corresponents a la data de contractació.

e) Trasters, i informació sobre els preus màxims, assenyalant que els aplicables seran els corresponents a la data de contractació.

f) Condicions generals respecte a les ajudes d'acord amb la normativa per als habitatges de protecció pública autonòmica.

g) Les dades registrals dels habitatges objecte de la declaració.

h) Especificarà si els terrenys estan inclosos en una reserva urbanística o afectació obligatòria per a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.

3. La denegació de la declaració de protecció pública dels habitatges de protecció pública autonòmica serà motivada i susceptible de recurs d'alçada davant del director general competent en matèria d'habitatge, en els termes que estableix la Llei 30/1992, 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

4. Una vegada concedida la declaració de protecció pública, els serveis territorials competents en matèria d'habitatge traslladaran d'aquesta al promotor i a l'ajuntament, a l'efecte de vetlar pel que disposa la Llei 8/2004, de 20 octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana i als efectes urbanístics quant a reserva d'habitatge protegit que corresponguen.

5. Finalitzades les obres, i quan l'ajuntament concedisca la llicència d'ocupació, la traslladarà als serveis territorials competents en matèria d'habitatge, a fi que aquests verifiquen que els habitatges estan efectivament en condició de ser formalitzada la seua venda d'acord amb la reserva efectuada i procedir al seu control respecte als expedients de visats i ajudes.

Article 126. Efectes de la concessió de la declaració de protecció pública dels habitatges de protecció autonòmica de nova construcció

La concessió de la declaració de protecció pública determina:

1. El compliment, que queda condicionat al moment de la finalització, si és el cas, de la reserva d'habitatges de protecció pública a efectes urbanístics. En cas d'incompliment d'aquest extrem s'aplicaran les sancions que corresponguen d'acord amb la legislació en matèria urbanística i d'habitatge.

2. La possibilitat, per als compradors, d'accedir als habitatges d'acord amb els terminis determinats per a la promoció, com també a les ajudes per a l'accés a l'habitatge de protecció pública autonòmica, i dins dels límits de la disponibilitat financera i pressupostària.

Les ajudes seran les que es determinen en el pla autonòmic corresponent.

3. El sotmetiment a totes i cada una de les condicions i requisits establits a l'efecte per la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

4. El termini per a resoldre la sol·licitud de declaració de protecció pública serà de dos mesos i el sentit del silenci serà positiu.

Article 127. Arrendament amb opció de compra

1. Els promotors que promoguen habitatges per a arrendament amb opció a compra en els termes que preveu aquest capítol, poden optar a subvencions, si així ho estableixen els plans autonòmics o mesures de finançament aplicable i en la quantia que aquests disposen

2. Per a obtindre les referides subvencions, i amb caràcter supletori al que s'ha establert pel pla aplicable, ha de complir els requisits següents:

a) Els habitatges es destinaran a arrendament durant deu anys. La prohibició de cedir-los per qualsevol títol distint ha de constar en l'escriptura de declaració d'obra nova i divisió horitzontal, i aquesta limitació s'inscriurà com a nota marginal en el Registre de la Propietat.

La limitació serà cancel·lada quan l'inquilí exercisca l'opció de compra a partir del setè any d'arrendament. Si no s'exercita aquesta opció, la cancel·lació es produirà transcorreguts els deu anys des de

d) Garajes vinculados o no vinculados a las viviendas, e información sobre los precios máximos, señalando que los aplicables serán los correspondientes a la fecha de contratación.

e) Trasteros, e información sobre los precios máximos, señalando que los aplicables serán los correspondientes a la fecha de contratación.

f) Condiciones generales respecto a las ayudas de acuerdo con la normativa para las viviendas de protección pública autonómica.

g) Los datos registrales de las viviendas objeto de la declaración.

h) Especificará si los terrenos están incluidos en una reserva urbanística o afectación obligatoria para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3. La denegación de la declaración de protección pública de las viviendas de protección pública autonómica será motivada y susceptible de recurso de alzada ante el director general competente en materia de vivienda, en los términos establecidos por la Ley 30/1992, 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Una vez concedida la declaración de protección pública, los servicios territoriales competentes en materia de vivienda darán traslado de la misma al promotor y al Ayuntamiento, a los efectos de velar por lo dispuesto en la Ley 8/2004, de 20 octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana y a los efectos urbanísticos en cuanto a reserva de vivienda protegida que correspondan.

5. Finalizadas las obras, y cuando el Ayuntamiento conceda la licencia de ocupación, dará traslado de la misma a los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, a fin de que éstos verifiquen que las viviendas están efectivamente en condición de ser formalizada su venta de acuerdo a la reserva efectuada y proceder a su control respecto a los expedientes de visados y ayudas.

Artículo 126. Efectos de la concesión de la declaración de protección pública de las viviendas de protección autonómica de nueva construcción

La concesión de la declaración de protección pública determina:

1. El cumplimiento, que queda condicionado al momento de la finalización, en su caso, de la reserva de viviendas de protección pública a efectos urbanísticos. En caso de incumplimiento de este extremo se procederá a la aplicación de las sanciones que correspondan conforme a la legislación en materia urbanística y de vivienda.

2. La posibilidad, para los compradores, de acceder a las viviendas de acuerdo con los plazos determinados para la promoción, así como a las ayudas para el acceso a la vivienda de protección pública autonómica, y dentro de los límites de la disponibilidad financiera y presupuestaria.

Las ayudas serán las que se determinen en el Plan Autonómico correspondiente.

3. El sometimiento a todas y cada una de las condiciones y requisitos establecidos al efecto por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

4. El plazo para resolver la solicitud de declaración de protección pública será de dos meses y el sentido del silencio será positivo.

Artículo 127. Arrendamiento con opción de compra

1. Los promotores que promuevan viviendas para arrendamiento con opción a compra en los términos previstos en este capítulo, podrán optar a subvenciones, si así lo establecen los Planes Autonómicos o medidas de financiación aplicables y en la cuantía que éstos dispongan

2. Para obtener las referidas subvenciones, y con carácter supletorio a lo establecido por el Plan aplicable, deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Las viviendas se destinarán a arrendamiento durante diez años. La prohibición de cederlas por cualquier título distinto deberá constar en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, y esta limitación se inscribirá como nota marginal en el Registro de la Propiedad.

La limitación será cancelada cuando el inquilino ejercite la opción de compra a partir del séptimo año de arrendamiento. Si no se ejercita dicha opción, la cancelación se producirá transcurridos los diez años

la data de l'escriptura de declaració d'obra nova i divisió horitzontal, quedant lliures aquests habitatges.

b) En els contractes d'arrendament es recollirà l'opció a compra i les seues clàusules s'ajustaran al que estableix aquest capítol.

c) Per a poder percebre l'import de la subvenció corresponent ha d'aportar-se la inscripció en el Registre de la Propietat del contracte d'arrendament amb opció de compra a favor de l'inquilí.

d) Una vegada adquirits aquests tipus d'habitatges, tant per l'inquilí des del moment que escripture la compravenda, com per un altre comprador, la cancel·lació de la limitació de la destinació a arrendament es produirà transcorreguts els deu anys als quals es refereix l'apartat a) d'aquest article, que es comptaran des de la data de l'escriptura de declaració d'obra nova i divisió horitzontal, quedant lliures aquests habitatges.

Una vegada adquirit per l'inquilí, l'habitatge quedarà subjecte a protecció pública durant deu anys i no podrà transmetre's lliurement fins transcorregut aquest termini.

Les prohibicions i limitacions a la facultat de disposar s'ajustaran al que disposa el capítol III del títol preliminar d'aquest reglament per als habitatges de protecció pública autonòmica.

Secció 3ª

Procediment de concessió d'ajudes per a l'adquisició d'un habitatge de protecció pública autonòmica

Article 128. Termini de presentació de les sol·licituds de visat i ajudes

El termini per a presentar la sol·licitud de visat i ajudes per adquisició d'un habitatge serà de quatre mesos, comptadors des de la data de l'escriptura de compravenda, del contracte de compravenda o opció de compra, o, en el supòsit d'autopromoció, des de la data de l'escriptura de declaració d'obra nova, llevat que la normativa de finançament aplicable establisca un altre termini distint.

Article 129. Sol·licitud de visat i ajudes

En les adquisicions d'habitatges de protecció pública autonòmica, la sol·licitud de visat i ajudes es realitzarà en model normalitzat, juntament amb la documentació següent:

1. Original i fotocòpia, per a ser confrontada, del document nacional d'identitat i número d'identificació fiscal, de la persona o persones sol·licitants. Si és el cas, també s'aportarà el títol de família nombrosa.

2. Quan l'habitatge estiga situat en una localitat o emplaçament en què la destinació habitual siga majoritàriament de segona residència, les sol·licituds d'ajudes s'ajustaran al que disposa l'article 3 d'aquest reglament, sobre la concurrència d'interés social en l'adquisició d'habitatges existents, i s'ha d'aportar:

a) Certificat acreditatiu que el sol·licitant o sol·licitants treballen en la localitat on se situa l'habitatge, o si és el cas, la inscripció en l'oficina d'ocupació d'aquesta localitat.

b) En el supòsit de treballadors autònoms, acreditació del domicili fiscal o certificat de l'Agència Estatal d'Administració Tributària que faça referència a aquest extrem.

c) En el cas que els sol·licitants tinguen fills a càrrec seu, justificació d'estar escolaritzats en la localitat.

d) Targeta sanitària o cartilla de la Seguretat Social, justificant la pertinença de la unitat familiar a l'àrea de salut de la zona en què estiga situat l'habitatge d'accés concertat.

3. Original i fotocòpia, per a ser confrontada, de la declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques de l'últim exercici fiscal amb període de presentació vençut. En el cas que apareguen en aquesta rendiments de capital immobiliari, a l'efecte de justificar la no titularitat de ple domini o dret real sobre un altre habitatge, s'ha d'acreditar la naturalesa d'aquesta tributació, mitjançant el rebut de l'Impost de Béns Immobles, la còpia confrontada de l'escriptura del seu títol de propietat o, si és el cas, justificant d'haver transmés l'esmentat habitatge i liquidat els corresponents impostos.

4. Original i fotocòpies en triple versió, per a la confrontació, de l'escriptura de compravenda, o si és el cas del contracte de compravenda, adjudicació, o, en el supòsit d'autopromoció, de l'escriptura de

desde la fecha de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, quedando libres dichas viviendas.

b) En los contratos de arrendamiento se recogerá la opción a compra y sus cláusulas se ajustarán a lo establecido en este capítulo.

c) Para poder percibir el importe de la subvención correspondiente deberá aportarse la inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato de arrendamiento con opción de compra a favor del inquilino.

d) Una vez adquiridas este tipo de viviendas, tanto por el inquilino desde el momento que escripture la compraventa, como por otro comprador, la cancelación de la limitación del destino a arrendamiento se producirá transcurridos los diez años a que se refiere el apartado a) de este artículo, que se contarán desde la fecha de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, quedando libres dichas viviendas.

Una vez adquirida por el inquilino, la vivienda quedará sujeta a protección pública durante diez años y no podrá transmitirse libremente hasta transcurrido dicho plazo.

Las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer se ajustarán a lo dispuesto en el capítulo III del título preliminar de este Reglamento para las viviendas de protección pública autonómica.

Sección 3ª

Procedimiento de concesión de ayudas para la adquisición de una vivienda de protección pública autonómica

Artículo 128. Plazo de presentación de las solicitudes de visado y ayudas

El plazo para presentar la solicitud de visado y ayudas por adquisición de una vivienda será de cuatro meses, a contar desde la fecha de la escritura de compraventa, del contrato de compraventa u opción de compra, o, en el supuesto de autopromoción, desde la fecha de la escritura de declaración de obra nueva, salvo que la normativa de financiación aplicable establezca otro plazo distinto.

Artículo 129. Solicitud de visado y ayudas

En las adquisiciones de viviendas de protección pública autonómica, la solicitud de visado y ayudas se realizará en modelo normalizado, junto con la siguiente documentación:

1. Original y fotocopia, para su cotejo, del Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, de la persona o personas solicitantes. En su caso, también se aportará el Título de Familia Numerosa.

2. Cuando la vivienda esté situada en una localidad o emplazamiento en el que el destino habitual sea mayoritariamente de segunda residencia, las solicitudes de ayudas se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 3 de este Reglamento, acerca de la concurrència de interés social en la adquisición de viviendas existentes, y se deberá aportar:

a) Certificación acreditativa de que el solicitante o solicitantes trabajan en la localidad donde se sitúa la vivienda, o en su caso, la inscripción en la Oficina de Empleo de dicha localidad.

b) En el supuesto de trabajadores autónomos, acreditación del domicilio fiscal o certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria referente a ese extremo.

c) En el supuesto de que los solicitantes tengan hijos a su cargo, justificación de estar escolarizados en la localidad.

d) Tarjeta sanitaria o cartilla de la Seguridad Social, justificando la pertenencia de la unidad familiar al área de salud de la zona en la que esté situada la vivienda de acceso concertado.

3. Original y fotocopia, para su cotejo, de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del último ejercicio fiscal con periodo de presentación vencido. En caso de que aparezcan en la misma rendimientos de capital inmobiliario, a efectos de justificar la no titularidad de pleno dominio o derecho real sobre otra vivienda, se deberá acreditar la naturaleza de esta tributación, mediante el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles, copia cotejada de la escritura de su título de propiedad o, en su caso, justificante de haber transmitido la citada vivienda y liquidado los correspondientes impuestos.

4. Original y fotocopias por triplicado, para su cotejo, de la escritura de compraventa, o en su caso del contrato de compraventa, adjudicación, o, en el supuesto de autopromoción, de la escritura de decla-

declaració d'obra nova, que acredite la titularitat de l'habitatge, i en la qual conste de manera indubtable la identificació d'aquest habitatge i el desglossament del preu i superfície útil i construïda, i construïda amb elements comuns de l'habitatge, del garatge i del traster, per separat.

A l'efecte de determinació del finançament específic aplicable, pot acudir-se al procediment referit en l'article 121 d'aquest reglament.

Quan es perceben quantitats a compte en període de construcció han d'observar-se les prescripcions contingudes a l'efecte en l'article 15 del la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana. Quan es tracte de promocions amb declaració de protecció pública autonòmica, ha d'acreditar-se el compliment de les referides prescripcions davant del servei territorial competent en matèria d'habitatge.

5. Declaració, en model normalitzat, de no ser, ni haver sigut mai, titular d'un altre habitatge, tant de protecció oficial com de protecció pública o lliure, o que, sent-ho, no es dispose del dret d'ús o gaudi d'aquest.

Si la falta d'ús o gaudi és a causa de la cessió de l'habitatge en arrendament a tercers subjecte a pròrroga forçosa, acollit a la Llei 40/1964, d'11 de juny, d'Arrendaments Urbans, s'aportarà contracte justificatiu d'aquest extrem.

Si es tracta de persones separades judicialment, divorciades o amb nul·litat matrimonial, han d'aportar la sentència judicial per la qual s'adjudica l'habitatge a l'altre cònjuge.

6. Compromís de destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent i d'ocupar-lo en el termini de tres mesos des de la data de la llicència municipal d'ocupació, excepte pròrroga concedida pels serveis territorials competents en matèria d'habitatge.

Article 130. Autorització a l'administració

La sol·licitud regulada en l'article anterior inclourà expressament l'autorització perquè l'administració pública competent puga sol·licitar la informació de caràcter tributari, econòmic o patrimonial que siga legalment pertinent, en el marc de la col·laboració establert amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària, els centres de gestió cadastral i cooperació tributària, el col·legi de notaris i registradors o amb altres administracions públiques. En la mesura que, a través d'aquest marc de col·laboració, l'òrgan competent de l'administració autonòmica puga disposar d'aquestes informacions, no s'exigirà als interessats l'aportació individual de certificats expedits pels organismes al·ludits, ni la presentació, en original, còpia o certificat, de les seues declaracions tributàries.

Article 131. Resolució de concessió de visat i ajudes

1. Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge, després de la prèvia comprovació dels requisits exigits per la legislació aplicable, resoldran sobre la sol·licitud formulada, dictant-se, en cas de complir-se aquests, resolució de concessió de visat i ajudes econòmiques per a l'accés a l'habitatge.

La concessió de les ajudes es condicionarà al fet que el beneficiari aporte: l'escriptura de compravenda inscrita i amb les limitacions imposades per la normativa, la resolució prèvia protocolitzada, l'acreditació de la concessió del préstec i el certificat d'empadronament en l'habitatge.

2. En les resolucions de concessió de visat i ajudes econòmiques, s'advertirà expressament que la concessió d'aquestes implica el reintegrament de les ajudes, incrementades amb els interessos legals meritats des de la percepció de l'import de la subvenció, en el cas que l'habitatge per al qual s'haja obtingut el finançament concertat es transmeta inter vivos, per qualsevol títol, abans del transcurs del termini de deu anys previst en l'article 120 d'aquest reglament

3. Les ajudes per a l'accés als habitatges de protecció pública autonòmica són incompatibles amb qualsevol altra per a la mateixa finalitat procedent de qualsevol administració o ens públic o privat, nacional, de la Unió Europea o d'organismes internacionals.

ració de obra nueva, que acredite la titularidad de la vivienda, y en la que conste de manera indubtable la identificación de dicha vivienda y el desglose del precio y superficie útil y construida, y construida con elementos comunes de la vivienda, del garaje y del trastero, por separado.

A efectos de determinación de la financiación específica aplicable, podrá acudirse al procedimiento referido en el artículo 121 de este Reglamento.

Cuando se perciban cantidades a cuenta en periodo de construcción habrán de observarse las prescripciones contenidas al efecto en el artículo 15 del la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana. Cuando se trate de promociones con declaración de protección pública autonómica, deberá acreditarse el cumplimiento de las referidas prescripciones ante el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

5. Declaración, en modelo normalizado, de no ser, ni haber sido nunca, titular de otra vivienda, tanto de protección oficial como de protección pública o libre, o que, siéndolo, no se disponga del derecho de uso o disfrute de la misma.

Si la falta de uso o disfrute se debe a la cesión de la vivienda en arrendamiento a terceros sujeto a prórroga forzosa, acogido a la Ley 40/1964, de 11 de junio, de Arrendamientos Urbanos, se aportará contrato justificativo de dicho extremo.

Si se trata de personas separadas judicialmente, divorciadas o con nulidad matrimonial, deberán aportar la sentencia judicial por la que se adjudica la vivienda al otro cónyuge.

6. Compromiso de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente y de ocuparla en el plazo de tres meses desde la fecha de la Licencia Municipal de Ocupación, salvo prórroga concedida por los servicios territoriales competentes en materia de vivienda.

Artículo 130. Autorización a la administración

La solicitud regulada en el artículo anterior incluirá expresamente la autorización para que la administración Pública competente pueda solicitar la información de carácter tributario, económico o patrimonial que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración establecido con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, los Centros de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, el Colegio de Notarios y Registradores o con otras Administraciones Públicas. En la medida en que, a través de dicho marco de colaboración, el órgano competente de la administración autonómica pueda disponer de dichas informaciones, no se exigirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por los organismos aludidos, ni la presentación, en original, copia o certificación, de sus declaraciones tributarias.

Artículo 131. Resolución de concesión de visado y ayudas

1. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, previa comprobación de los requisitos exigidos por la legislación aplicable, resolverán sobre la solicitud formulada, dictándose, en caso de cumplirse éstos, resolución de concesión de visado y ayudas económicas para el acceso a la vivienda.

La concesión de las ayudas se condicionará a que se aporte por parte del beneficiario: la escritura de compraventa inscrita y con las limitaciones impuestas por la normativa, la resolución previa protocolizada, la acreditación de la concesión del préstamo, y la certificación de empadronamiento en la vivienda.

2. En las resoluciones de concesión de visado y ayudas económicas, se advertirá expresamente que la concesión de las mismas implica el reintegro de las ayudas, incrementadas con los intereses legales devengados desde la percepción del importe de la subvención, en el caso de que la vivienda para la que se haya obtenido la financiación concertada se transmita intervivos, por cualquier título, antes del transcurso del plazo de diez años previsto en el artículo 120 de este Reglamento

3. Las ayudas para el acceso a las viviendas de protección pública autonómica son incompatibles con cualquier otra para la misma finalidad procedente de cualquier Administración o ente público o privado, nacional, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

4. Segons el que disposa l'article 17.3.e) de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, en relació amb els criteris objectius per a l'atorgament de les ajudes, es tindrà en compte, si és el cas, la prelación en la presentació de les sol·licituds, d'acord amb el número d'ordre que conste en el registre d'entrada.

Article 132. Bestreta del pagament de les ajudes econòmiques

Els beneficiaris de les ajudes establides per a l'accés als habitatges de protecció pública autonòmica, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, poden sol·licitar la bestreta d'aquestes a les entitats de crèdit amb què la Generalitat haja establert el corresponent conveni, en els termes establits en l'article 12 d'aquest reglament.

Article 133. Terminis

1. Llevat que el pla autonòmic corresponent establisca una cosa distinta, no poden transcórrer més de sis mesos des de la formalització de l'escriptura de compravenda i la sol·licitud de reconeixement del finançament específic corresponent.

2. Quan es tracte d'habitatges en construcció, no poden transcórrer més de 24 mesos entre la data de la resolució concedint el visat del contracte i la data de l'escriptura de compravenda.

Transcorregut aquest termini sense que s'haja subscrit l'escriptura de compravenda, es produirà la caducitat de la resolució.

3. Els terminis assenyalats en els apartats anteriors poden ser modificats per la normativa de finançament aplicable.

TÍTOL III PROMOCIÓ PÚBLICA D'HABITATGES

CAPÍTOL I

Promoció i adquisició d'habitatges de promoció pública

Article 134. Habitatges de promoció pública

1. Els habitatges de promoció pública són objecte d'una actuació, sense finalitat lucrativa, dirigida a facilitar el gaudi d'un habitatge per a famílies, persones i col·lectius amb escassos recursos econòmics, en els termes, destinació i modalitats de promoció que estableix l'article 54 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

Aquesta actuació pot consistir:

a) En la promoció pública d'habitatges de nova construcció en qualsevol de les modalitats que determina l'esmentat precepte, que hagen sigut qualificats per la conselleria competent en matèria d'habitatge.

b) En els habitatges objecte d'una rehabilitació d'edifici, sempre que complisquen les condicions establides en el Reglament de rehabilitació de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, i hagen sigut qualificats de promoció pública per la conselleria competent en matèria d'habitatge.

c) En l'adquisició d'habitatges existents en el mercat, per edificis complets, en fase de projecte, de construcció o acabats, sempre que complisquen les condicions establides en aquest reglament i hagen sigut qualificats de promoció pública per la conselleria competent en matèria d'habitatge.

2. El règim de cessió i d'adjudicació dels habitatges de promoció pública s'ajustarà al que disposa aquest títol.

3. Els habitatges de promoció pública s'inscriuran en un apartat específic del Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública.

Article 135. Qualificació provisional

La qualificació provisional dels habitatges de promoció pública és la resolució administrativa concedida per la direcció general o el servei territorial, segons corresponga, competents en matèria d'habitatge, per la qual la referida actuació queda sotmesa al règim d'habitatges de promoció pública d'acord amb la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, a aquest reglament i disposicions complementàries.

4. A tenor de lo dispuesto en el artículo 17.3.e) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de subvenciones, en relación con los criterios objetivos para el otorgamiento de las ayudas, se tendrá en cuenta, en su caso, la prelación en la presentación de las solicitudes, de acuerdo con el número de orden que conste en el registro de entrada.

Artículo 132. Anticipo del pago de las ayudas económicas

Los beneficiarios de las ayudas establecidas para el acceso a las viviendas de protección pública autonómica, con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, podrán solicitar el anticipo de las mismas a las entidades de crédito con las que la Generalitat haya establecido el correspondiente Convenio, en los términos establecidos en el artículo 12 de este Reglamento.

Artículo 133. Plazos

1. Salvo que el plan autonómico correspondiente establezca algo distinto, no podrán transcurrir más de seis meses desde la formalización de la escritura de compraventa y la solicitud de reconocimiento de la financiación específica correspondiente.

2. Cuando se trate de viviendas en construcción, no podrán transcurrir más de 24 meses entre la fecha de la resolución concediendo el visado del contrato y la fecha de la escritura de compraventa.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya suscrito la escritura de compraventa, se producirá la caducidad de la resolución.

3. Los plazos señalados en los apartados anteriores podrán ser modificados por la normativa de financiación aplicable.

TÍTULO III PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS

CAPÍTULO I

Promoción y adquisición de viviendas de promoción pública

Artículo 134. Viviendas de promoción pública

1. Las viviendas de promoción pública son objeto de una actuación, sin ánimo de lucro, dirigida a facilitar el disfrute de una vivienda para familias, personas y colectivos con escasos recursos económicos, en los términos, destino y modalidades de promoción que establece el artículo 54 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Esta actuación podrá consistir:

a) En la promoción pública de viviendas de nueva construcción en cualquiera de las modalidades que determina el citado precepto, que hayan sido calificadas por la conselleria competente en materia de vivienda.

b) En las viviendas objeto de una rehabilitación de edificio, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Reglamento de Rehabilitación de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y hayan sido calificadas de promoción pública por la conselleria competente en materia de vivienda.

c) En la adquisición de viviendas existentes en el mercado, por edificios completos, en fase de proyecto, de construcción o terminadas, siempre que cumplan las condiciones establecidas en este Reglamento y hayan sido calificadas de promoción pública por la conselleria competente en materia de vivienda.

2. El régimen de cesión y de adjudicación de las viviendas de promoción pública se ajustará a lo dispuesto en este título.

3. Las viviendas de promoción pública se inscribirán en un apartado específico del Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública.

Artículo 135. Calificación provisional

La calificación provisional de las viviendas de promoción pública es la resolución administrativa concedida por la Dirección General o el Servicio Territorial, según corresponda, competentes en materia de vivienda, por la que la referida actuación queda sometida al régimen de viviendas de promoción pública conforme a la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, a este Reglamento y disposiciones complementarias.

La concessió de la qualificació provisional requereix l'observança de les condicions que s'estableixen en aquest reglament, i s'expedirà en model normalitzat.

Article 136. Iniciació de l'expedient de construcció i concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques directes de la Generalitat

1. Quan es tracte de promoció pública directa efectuada per la Generalitat, el director general competent en matèria d'habitatge, mitjançant una resolució motivada, acordarà la iniciació de la promoció i la seua qualificació provisional de promoció pública, s'hi consignaran els punts següents:

- a) Consignació pressupostària i, si és el cas, finançament qualificat aplicable.
- b) Disponibilitat dels terrenys.
- c) Aprovació del projecte tècnic bàsic i el d'execució de l'edificació.
- d) Característiques dels habitatges, detallant les superfícies útils i construïdes, garatges i annexos vinculats.
- e) Règim d'adjudicació i d'ús dels habitatges
- f) Procediment i forma d'adjudicació de les obres de construcció, fins i tot per concessió administrativa o cessió del dret de superfície.

2. Amb caràcter previ, la direcció general competent en matèria d'habitatge haurà acomplert els punts següents:

- a) Acreditació de la consignació pressupostària, que pot complementar-se amb el finançament qualificat establert per a aquestes promocions pels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable, de manera que siga suficient per al desenvolupament de la promoció.
- b) Dur a terme les actuacions necessàries per a efectuar l'estudi geotècnic dels terrenys destinats a la construcció, que ofereisca la informació tècnica precisa per a la redacció del projecte tècnic.
- c) Redacció del projecte tècnic bàsic i el d'execució, directament o mitjançant assistència tècnica.
- d) Estendre l'acta de replantejament previ, sobre els terrenys destinats a la promoció.
- e) Efectuar la tramitació administrativa i pressupostària pertinent, per a iniciar el procediment i la forma d'adjudicació de les obres de construcció.

3. Amb caràcter previ a l'adjudicació de les obres de construcció, que s'ajustarà a la legislació de contractes de les administracions públiques, la direcció general competent en matèria d'habitatge remetrà el projecte tècnic d'edificació a l'ajuntament competent, sol·licitant informe tècnic municipal acreditatiu que és susceptible d'obtenir la llicència municipal d'obres. Aquest informe s'emetrà en el termini establert per a l'expedició de la llicència d'obres, d'acord amb el que disposa la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

L'obtenció i el pagament de la llicència d'obres serà a càrrec del contractista de les obres.

Article 137. Iniciació de l'expedient de construcció i concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques directes de les entitats locals

1. Quan es tracte de promoció pública directa efectuada per una entitat local, es requerirà un acord plenari sobre la iniciació de la promoció pública, i es consignaran els punts següents:

- a) Consignació pressupostària i, si és el cas, finançament qualificat aplicable.
- b) Disponibilitat dels terrenys.
- c) Aprovació del projecte tècnic bàsic i el d'execució de l'edificació.
- d) Consignació que l'esmentat projecte compleix les condicions d'obtenció de la llicència municipal d'obres.
- e) Característiques dels habitatges, detallant les superfícies útils i construïdes, garatges i annexos vinculats.
- f) Règim d'adjudicació i ús dels habitatges.
- g) Procediment i forma d'adjudicació de les obres de construcció.

La concesión de la calificación provisional requiere la observancia de las condiciones que se establecen en este Reglamento, y se expedirá en modelo normalizado.

Artículo 136. Iniciación del expediente de construcción y concesión de la calificación provisional en las Promociones Públicas Directas de la Generalitat

1. Cuando se trate de Promoción Pública Directa efectuada por la Generalitat, el director general competente en materia de vivienda, mediante resolución motivada, acordará la iniciación de la promoción y su calificación provisional de promoción pública, consignando en ella los siguientes extremos:

- a) Consignación presupuestaria y, en su caso, financiación cualificada aplicable.
- b) Disponibilidad de los terrenos.
- c) Aprobación del proyecto técnico básico y el de ejecución de la edificación.
- d) Características de las viviendas, detallando las superficies útiles y construidas, garajes y anejos vinculados.
- e) Régimen de adjudicación y de uso de las viviendas
- f) Procedimiento y forma de adjudicación de las obras de construcción, incluso por concesión administrativa o cesión del derecho de superficie.

2. Con carácter previo, la Dirección General competente en materia de vivienda habrá procedido a cumplimentar los siguientes extremos:

- a) Acreditación de la consignación presupuestaria, que podrá complementarse con la financiación cualificada establecida para estas promociones por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, de forma que sea suficiente para el desarrollo de la promoción.
- b) Llevar a cabo las actuaciones necesarias para efectuar el estudio geotécnico de los terrenos destinados a la construcción, que ofrezca la información técnica precisa para la redacción del proyecto técnico.
- c) Redacción del proyecto técnico básico y el de ejecución, directamente o mediante asistencia técnica.
- d) Levantar el acta de replanteo previo, sobre los terrenos destinados a la promoción.
- e) Efectuar la tramitación administrativa y presupuestaria pertinente, para iniciar el procedimiento y la forma de adjudicación de las obras de construcción.

3. Con carácter previo a la adjudicación de las obras de construcción, que se ajustará a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, la Dirección General competente en materia de vivienda remitirá el proyecto técnico de edificación al Ayuntamiento competente, solicitando informe técnico municipal acreditativo de que es susceptible de obtener la licencia municipal de obras. Este informe se emitirá en el plazo establecido para la expedición de la licencia de obras, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

La obtención y pago de la licencia de obras correrá a cargo del contratista de las obras.

Artículo 137. Iniciación del expediente de construcción y concesión de la calificación provisional en las Promociones Públicas Directas de las Entidades Locales

1. Cuando se trate de Promoción Pública Directa efectuada por una Entidad Local, se requerirá un acuerdo plenario sobre la iniciación de la promoción pública, consignando los siguientes extremos:

- a) Consignación presupuestaria y, en su caso, financiación cualificada aplicable.
- b) Disponibilidad de los terrenos.
- c) Aprobación del proyecto técnico básico y el de ejecución de la edificación.
- d) Consignación de que el citado proyecto cumple con las condiciones de obtención de la licencia municipal de obras.
- e) Características de las viviendas, detallando las superficies útiles y construidas, garajes y anejos vinculados.
- f) Régimen de adjudicación y uso de las viviendas.
- g) Procedimiento y forma de adjudicación de las obras de construcción.

h) Especificar, si és el cas, que es realitza mitjançant conveni. En aquest supòsit s'adjuntarà el conveni com a annex.

2. Amb caràcter previ s'han efectuat les actuacions relacionades en l'apartat 2 de l'article anterior.

3. L'entitat local promotora remetrà al servei territorial competent en matèria d'habitatge l'acord plenari citat en l'apartat 1 d'aquest article, juntament amb el projecte tècnic bàsic d'edificació, per a l'obtenció de la qualificació provisional.

El servei territorial competent en matèria d'habitatge remetrà aquesta documentació, juntament amb el seu informe tècnic i administratiu, a la direcció general competent en matèria d'habitatge per a la concessió de la qualificació provisional. Si existeixen defectes en la documentació aportada, el servei territorial requerirà l'entitat local i li concedirà un termini adequat per a la seua esmena.

Article 138. Qualificació provisional de les promocions públiques de les entitats instrumentals

Les qualificacions provisionals d'aquestes promocions es regiran, quant a la sol·licitud, documentació, tramitació i concessió, si és el cas, pel que disposa el capítol III del títol I d'aquest reglament. D'acord amb la legislació valenciana sobre hisenda, estaran exemptes del pagament de taxes.

Article 139. Qualificació provisional de les promocions públiques assimilades

Les qualificacions provisionals de les promocions públiques assimilades, establides per l'article 54.2.c) de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, es regiran, quant a la sol·licitud, documentació, tramitació i concessió si és el cas, pel que disposa el capítol III del títol I d'aquest reglament. D'acord amb la legislació valenciana sobre hisenda, estaran exemptes del pagament de taxes.

A més, adjuntaran el conveni subscrit amb la direcció general competent en matèria d'habitatge, o la documentació administrativa acreditativa que l'operació compta amb l'autorització, control i seguiment, i finançament qualificat, si és el cas, de la referida direcció general.

Així mateix, ha de quedar acreditada la suficiència financera per al desenvolupament de la promoció.

Article 140. Qualificació definitiva

1. La sol·licitud de qualificació definitiva es presentarà, abans de finalitzar el termini d'execució de les obres, en model normalitzat, acompanyada dels documents que a continuació es detallen:

a) Quan es tracte de promoció pública directa de la Generalitat, s'acreditarà haver-se formalitzat l'acta de recepció de les obres, i certificat de la direcció facultativa assenyalant que el projecte d'execució final compleix la normativa tècnica aplicable i que les obres realitzades s'adeqüen a aquest.

b) Quan es tracte de promoció pública directa d'entitats locals, s'acompanyarà l'acta de recepció de les obres, i informe tècnic municipal acreditant que el projecte d'execució final compleix la normativa tècnica aplicable i que les obres realitzades s'adeqüen a aquest.

c) Quan es tracte de promoció pública instrumental, s'acompanyarà la documentació establida en l'article 72 d'aquest reglament.

d) Quan es tracte de promoció pública assimilada, s'acompanyarà la documentació establida en l'article 72 d'aquest reglament, com la que acredite el seguiment i el control de la promoció per la direcció general competent en matèria d'habitatge, incloent la cancel·lació del finançament qualificat i la devolució de les ajudes econòmiques directes més els interessos legals, i si és el cas la desqualificació, quan s'incomplisca la normativa aplicable i les finalitats de la promoció.

e) En els supòsits establits per la Llei d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació, s'acompanyarà el llibre de l'edifici.

2. Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge informaran les sol·licituds des del punt de vista tècnic i administratiu, prèvia a la inspecció tècnica de les obres en els supòsits 1.b), 1.c) i 1.d).

h) Especificar, en su caso, que se realiza mediante Convenio. En este supuesto se adjuntará el Convenio como anexo.

2. Con carácter previo se habrán efectuado las actuaciones relacionadas en el apartado 2 del artículo anterior.

3. La Entidad Local promotora remitirá al Servicio Territorial competente en materia de vivienda el acuerdo plenario citado en el apartado 1 de este artículo, junto con el proyecto técnico básico de edificación, para la obtención de la calificación provisional.

El Servicio Territorial competente en materia de vivienda remitirá esta documentación, junto con su informe técnico y administrativo, a la Dirección General competente en materia de vivienda para la concesión de la calificación provisional. Si existieren defectos en la documentación aportada, el Servicio Territorial requerirá a la Entidad Local concediéndole plazo adecuado para su subsanación.

Artículo 138. Calificación provisional de las Promociones Públicas de las Entidades Instrumentales

Las calificaciones provisionales de estas promociones se regirán, en cuanto a la solicitud, documentación, tramitación y concesión, en su caso, por lo dispuesto en el capítulo III del título I de este Reglamento. Conforme a la legislación valenciana sobre Hacienda, estarán exentas del pago de tasas.

Artículo 139. Calificación provisional de las Promociones Públicas Asimiladas

Las calificaciones provisionales de las promociones públicas asimiladas, establecidas por el artículo 54.2.c) de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, se regirán, en cuanto a la solicitud, documentación, tramitación y concesión en su caso, por lo dispuesto en el capítulo III del título I de este Reglamento. Conforme a la legislación valenciana sobre hacienda, estarán exentas del pago de tasas.

Además acompañarán el Convenio suscrito con la Dirección General competente en materia de vivienda, o la documentación administrativa acreditativa de que la operación cuenta con la autorización, control y seguimiento, y financiación cualificada, en su caso, de la referida Dirección General.

Asimismo, deberá quedar acreditada la suficiencia financiera para el desarrollo de la promoción.

Artículo 140. Calificación definitiva

1. La solicitud de calificación definitiva se presentará, antes de finalizar el plazo de ejecución de las obras, en modelo normalizado, acompañada de los documentos que seguidamente se detalla:

a) Cuando se trate de Promoción Pública Directa de la Generalitat, se acreditará haberse formalizado el acta de recepción de las obras, y certificación de la dirección facultativa señalando que el proyecto de ejecución final cumple con la normativa técnica aplicable y que las obras realizadas se adecuan al mismo.

b) Cuando se trate de Promoción Pública Directa de Entidades Locales, se acompañará acta de recepción de las obras, e informe técnico municipal acreditando que el proyecto de ejecución final cumple con la normativa técnica aplicable y que las obras realizadas se adecuan al mismo.

c) Cuando se trate de Promoción Pública Instrumental, se acompañará la documentación establecida en el artículo 72 de este Reglamento.

d) Cuando se trate de Promoción Pública Asimilada, se acompañará la documentación establecida en el artículo 72 de este Reglamento, así como la que acredite el seguimiento y control de la promoción por la Dirección General competente en materia de vivienda, incluyendo la cancelación de la financiación cualificada y la devolución de las ayudas económicas directas más los intereses legales, y en su caso la descalificación, cuando se incumpla la normativa aplicable y las finalidades de la promoción.

e) En los supuestos establecidos por la Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, se acompañará el Libro del Edificio.

2. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda informarán las solicitudes desde el punto de vista técnico y administrativo, previa a la inspección técnica de las obras en los supuestos 1.b), 1.c) y 1.d).

En els supòsits de promoció pública instrumental i assimilada, la tramitació de la qualificació definitiva s'adequarà al que disposen els apartats 2 i 4 de l'article 73, i article 74, 75 i 76 d'aquest reglament i concordants.

Quan es tracte de promoció pública directa d'entitats locals, l'esmena de documentació o de deficiències constructives s'ajustarà al que disposen els apartats 1 i 2 de l'article 73 d'aquest reglament.

3. Quan es tracte de promoció pública directa de la Generalitat o d'entitats locals, la qualificació definitiva serà concedida per la direcció general competent en matèria d'habitatge, tenint en compte l'informe dels serveis territorials.

Article 141. Qualificació d'habitatges objecte d'actuacions de rehabilitació d'edificis

Amb un informe previ i proposta dels serveis territorials corresponents, els habitatges objecte d'actuacions de rehabilitació poden qualificar-se de promoció pública pel director general competent en matèria d'habitatge, en els termes i condicions establides pel Reglament de rehabilitació.

Article 142. Qualificació d'habitatges existents

Poden qualificar-se de promoció pública habitatges existents, sempre que s'ajusten a les condicions següents:

1. Promoció pública directa de la Generalitat. Amb un informe previ tècnic i estudi econòmic, el director general competent en matèria d'habitatge pot resoldre l'adquisició i la qualificació d'habitatges existents, per edificis complets, tant en fase de projecte, en construcció o acabats, bé directament o bé a través de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska.

2. Promoció pública directa d'entitats locals. Promoció pública instrumental i promoció pública assimilada.

a) Es poden qualificar de promoció pública, els habitatges existents adquirits pels ens locals, els seus organismes autònoms o patronats, empreses de capital íntegrament públic, com també per les organitzacions sense finalitat lucrativa, per a destinar-los a col·lectius específics en els termes i condicions establides pels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable.

Amb caràcter supletori s'estableixen les següents:

1r. Que es destinen a arrendament o qualsevol altra forma de cessió a unitats familiars o de convivència els ingressos de les quals anuals corregits no excedisquen una vegada l'Índex Públic de Renda d'Efectes Múltiples.

2n. Que la superfície màxima protegida de l'habitatge no pot excedir 90 metres quadrats útils, amb l'excepció prevista en aquest reglament per a les famílies nombroses.

3r. Que el preu d'adquisició de l'habitatge no siga superior a l'assenyalat en la normativa d'aplicació.

4t. Que la renda anual de l'arrendament, si és el cas, no siga superior al percentatge del 3 per 100 del preu d'adquisició de l'habitatge, llevat que la normativa de finançament aplicable dispose una altra cosa.

5é. Que l'habitatge quede vinculat al règim d'ús d'arrendament o cessió durant un període mínim de deu anys, extrem que es farà constar expressament en el Registre de la Propietat mitjançant una nota marginal, com també el dret de tanteig i retracte a favor de la Generalitat.

6é. En aquests supòsits, és possible la qualificació d'un o més habitatges, sense que siga necessari que constituïsquen edificis complets.

b) La Generalitat reconeixerà per a aquestes actuacions l'accés al finançament qualificat que establisquen els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicables, i en les condicions que determinen.

c) Serà competència del director general competent en matèria d'habitatge el reconeixement del finançament qualificat a les actuacions previstes en aquest apartat, com també l'establiment dels criteris de control i seguiment d'aquest tipus d'actuacions.

En los supuestos de Promoción Pública Instrumental y Asimilada, la tramitación de la calificación definitiva se adecuará a lo dispuesto en los apartados 2 y 4 del artículo 73, y artículo 74, 75 y 76 de este Reglamento y concordantes.

Cuando se trate de Promoción Pública Directa de Entidades Locales, la subsanación de documentación o de deficiencias constructivas se ajustará a lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 73 de este Reglamento.

3. Cuando se trate de Promoción Pública Directa de la Generalitat o de Entidades Locales, la calificación definitiva será concedida por la Dirección General competente en materia de vivienda, teniendo en cuenta el informe de los servicios territoriales.

Artículo 141. Calificación de viviendas objeto de actuaciones de rehabilitación de edificios

Previo informe y propuesta de los servicios territoriales correspondientes, las viviendas objeto de actuaciones de rehabilitación podrán calificarse de promoción pública por el director general competente en materia de vivienda, en los términos y condiciones establecidas por el Reglamento de Rehabilitación.

Artículo 142. Calificación de viviendas existentes

Podrán calificarse de promoción pública viviendas existentes, siempre que se ajusten a las siguientes condiciones:

1. Promoción Pública Directa de la Generalitat. Previo informe técnico y estudio económico, el director general competente en materia de vivienda podrá resolver la adquisición y calificación de viviendas existentes, por edificios completos, tanto en fase de proyecto, en construcción o terminadas, bien directamente o bien a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya.

2. Promoción Pública Directa de Entidades Locales. Promoción Pública Instrumental y Promoción Pública Asimilada.

a) Se podrán calificar de promoción pública, las viviendas existentes adquiridas por los entes locales, sus organismos autónomos o Patronatos, empresas de capital íntegramente público, así como por las organizaciones sin ánimo de lucro, para destinarlas a colectivos específicos en los términos y condiciones establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

Con carácter supletorio se establecen las siguientes:

1º. Que se destinen a arrendamiento o cualquier otra forma de cesión a unidades familiares o de convivencia cuyos ingresos anuales corregidos no excedan de una vez el Índice Público de Renta de Efectos Múltiples.

2º. Que la superficie máxima protegida de la vivienda no podrá exceder de 90 metros cuadrados útiles, con la salvedad prevista en este Reglamento para las familias numerosas.

3º. Que el precio de adquisición de la vivienda no sea superior al señalado en la normativa de aplicación.

4º. Que la renta anual del arrendamiento, en su caso, no sea superior al porcentaje del 3 por 100 del precio de adquisición de la vivienda, salvo que la normativa de financiación aplicable disponga otra cosa.

5º. Que la vivienda quede vinculada al régimen de uso de arrendamiento o cesión durante un periodo mínimo de diez años, extremo que se hará constar expresamente en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, así como el derecho de tanteo y retracto a favor de la Generalitat.

6º. En estos supuestos, es posible la calificación de una o más viviendas, sin que sea necesario que constituyan edificios completos.

b) La Generalitat reconocerá para estas actuaciones el acceso a la financiación cualificada que establezcan los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, y en las condiciones que determinen.

c) Será competencia del director general competente en materia de vivienda el reconocimiento de la financiación cualificada a las actuaciones contempladas en este apartado, así como el establecimiento de los criterios de control y seguimiento de este tipo de actuaciones.

Article 143. Reserva per a persones amb discapacitat

En les promocions públiques de nova construcció s'observarà el que disposa l'article 58 d'aquest reglament quant a la reserva d'habitatges adaptats per a ser destinats a persones amb discapacitat i al compliment de la legislació valenciana d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, urbanístiques i de comunicació, sense perjudici de poder establir en cada promoció mesures de més abast

Article 144. Allotjaments provisionals o d'emergència

La direcció general competent en matèria d'habitatge directament, o a través de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, quan la referida direcció general així ho acorde, podrà promoure la construcció o adquisició d'allotjaments provisionals d'utilització temporal, per a situacions d'emergència.

Aquests allotjaments han de complir les normes de disseny i qualitat que per a aquests establisca la referida direcció general i tindran la consideració d'allotjaments de protecció pública.

L'esmentada direcció general, mitjançant el corresponent conveni, pot cedir la disponibilitat del seu ús als ajuntaments respectius o altres organismes de caràcter públic, els quals assumiran en aquest cas, l'obligació de cuidar de la seua administració, manteniment i conservació, i d'atendre les despeses que per qualsevol altre concepte es deriven, i, així mateix, determinarà el règim de cessió i ús.

Si l'ocupació temporal s'efectua a títol de precari, es pot determinar que les despeses derivades del consum i ús dels serveis siguin a compte del precarista.

La direcció general competent en matèria d'habitatge determinarà, per a cada cas, el període màxim d'ocupació i les pròrroques que siguin procedents.

Article 145. Promocions singularitzades

Els promotors públics de caràcter instrumental i assimilat poden desenvolupar promocions especials d'habitatges de protecció pública per a venda, per a arrendament, lloguer-jove, allotjaments d'interés social o habitatges tutelats o altres formes d'explotació justificada per raons socials, en els termes establits en aquest reglament i en els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable.

Article 146. Transmissió

1. Els habitatges de promoció pública només poden transmetre's, inter vivos, en segona o successives transmissions pels propietaris quan hagen transcorregut deu anys des de la data del contracte de compravenda, i sempre que prèviament s'haja fet efectiva la totalitat de les quantitats ajornades.

La direcció general competent en matèria d'habitatge directament, o a través de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, quan la referida direcció general així ho acorde, pot autoritzar la transmissió abans del transcurs del termini referit, quan concórreguen motius justificats, singularment el canvi de localitat de residència del titular de l'habitatge.

En els supòsits de separació matrimonial o divorci, o adquisició conjunta en règim de condomini, cal ajustar-se al que disposa l'article 26 d'aquest reglament.

2. El preu màxim de la transmissió serà l'aplicable conforme estableix aquest reglament, i la persona adquirent ha de complir les condicions d'accés als habitatges de promoció pública previstes en aquest.

3. La Generalitat pot exercir, en els casos de transmissió inter vivos, els drets de tanteig i retracte d'acord amb el que disposa la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, i en aquest reglament.

Article 147. Desqualificació

Els habitatges qualificats de promoció pública no poden ser objecte de desqualificació, excepte en els següents supòsits excepcionals:

Artículo 143. Reserva para personas con discapacidad

En las promociones públicas de nueva construcción se observará lo dispuesto en el artículo 58 de este Reglamento en cuanto a la reserva de viviendas adaptadas para ser destinadas a personas con discapacidad y al cumplimiento de la legislación valenciana de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación, sin perjuicio de poder establecer en cada promoción medidas de mayor alcance

Artículo 144. Alojamientos provisionales o de emergencia

La Dirección General competente en materia de vivienda directamente, o a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, cuando la referida Dirección General así lo acuerde, podrá promover la construcción o adquisición de alojamientos provisionales de utilización temporal, para situaciones de emergencia.

Estos alojamientos deberán cumplir con las normas de diseño y calidad que para ellos establezca la referida Dirección General y tendrán la consideración de alojamientos de protección pública.

La citada Dirección General, mediante el correspondiente Convenio, podrá ceder la disponibilidad de su uso a los Ayuntamientos respectivos u otros organismos de carácter público, los cuales asumirán en tal caso, la obligación de cuidar de su administración, mantenimiento y conservación, y de atender los gastos que por cualquier otro concepto se deriven, y, asimismo, determinará el régimen de cesión y uso.

Si la ocupación temporal se efectuara a título de precario, se podrá determinar que los gastos derivados del consumo y uso de los servicios sean de cuenta del precarista.

La Dirección General competente en materia de vivienda determinará, para cada caso, el periodo máximo de ocupación y las prórrogas que fueran procedentes.

Artículo 145. Promociones singularizadas

Los promotores públicos de carácter Instrumental y Asimilado podrán desarrollar promociones especiales de viviendas de protección pública para venta, para arrendamiento, alquiler-joven, alojamientos de interés social o viviendas tuteladas u otras formas de explotación justificada por razones sociales, en los términos establecidos en este Reglamento y en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

Artículo 146. Transmisión

1. Las viviendas de promoción pública solo podrán transmitirse, intervivos, en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios cuando hayan transcurrido diez años desde la fecha del contrato de compraventa, y siempre que previamente se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas.

La Dirección General competente en materia de vivienda directamente, o a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, cuando la referida Dirección General así lo acuerde, podrá autorizar la transmisión antes del transcurso del plazo referido, cuando concurren motivos justificados, singularmente cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda.

En los supuestos de separación matrimonial o divorcio, o adquisición conjunta en régimen de condominio, se estará a lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento

2. El precio máximo de la transmisión será el aplicable conforme establece este Reglamento, y el adquirente deberá cumplir con las condiciones de acceso a las viviendas de promoción pública previstas en el mismo.

3. La Generalitat podrá ejercitar, en los casos de transmisión intervivos, los derechos de tanteo y retracto con arreglo a lo dispuesto en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana y en este Reglamento.

Artículo 147. Descalificación

Las viviendas calificadas de promoción pública no podrán ser objeto de descalificación, salvo en los siguientes supuestos excepcionales:

1. Quan les especials circumstàncies de caràcter social o per raó de la seua catalogació o nivell de protecció, o per raons d'urgència, que afecten els edificis d'habitatges, els habitatges i els seus ocupants, així ho requerisquen, el conseller competent en matèria d'habitatge, a proposta del director general en la matèria, i sempre sobre la base dels informes tècnics que corresponguen, podrà, mitjançant una resolució motivada, adoptar mesures excepcionals, que poden incloure la desqualificació dels habitatges de protecció oficial de promoció pública i la determinació de la qualificació que siga procedent.

2. En els supòsits de promoció pública assimilada, l'incompliment de la normativa d'aplicació i de les finalitats de la promoció o adquisició d'habitatges, donarà lloc a la cancel·lació del préstec qualificat i el reintegrament de les ajudes econòmiques directes més els interessos legals, i a la desqualificació dels habitatges, si és el cas, mitjançant una resolució motivada de la direcció general competent en matèria d'habitatge.

CAPÍTOL II

Sistema de fixació de preus de renda i venda

Article 148. Fixació dels preus de venda

1. El preu de venda dels habitatges de promoció pública és el resultat de multiplicar el percentatge marcat pel pla d'habitatge vigent en cada moment del preu bàsic nacional vigent, als metres quadrats de superfície útil de l'habitatge per a continuació aplicar a aquest resultat les correccions següents:

a) Un coeficient segons la zona geogràfica, determinades per la legislació específica.

b) Un coeficient segons l'antiguitat. Per a això es considera que solament es deprecia la construcció i no el sòl, a raó d'un màxim de l'1 per 100 anual des de la data de recepció provisional. Entenent que el valor de la construcció és el 70 per 100 del preu de venda.

El mencionat percentatge anual de depreciació és variable entre un 0 per 100 i un 1 per 100, aplicant-se com a criteri general un 0,7 per 100, depenent de l'estat de conservació i manteniment de la construcció segons informe dels serveis tècnics competents.

2. La fórmula per a la determinació del preu dels habitatges serà:

$$PH = \text{Coef. vigent} * \text{Preu bàsic} * \text{Coef. zona} * [0,3 + 0,7 * (1 - (\text{Antiguitat} * \text{iDepreciació}))] * m^2$$

On: PH: Preu habitatge

Coef. vigent Tant per cent assenyalat pel pla d'habitatge vigent per a promoció pública

Preu bàsic: Preu bàsic per m²

Coef. zona: Coeficient de zona.

Antiguitat: Diferència en anys sencers compresos entre la data de recepció provisional i la data de valoració.

Depreciació: Índex de depreciació anual (valors entre 0% i 1%; generalment 0,7%)

m²: Metres quadrats útils de l'habitatge.

Article 149. Condicions de finançament per a la venda

1. El preu de venda estarà integrat per una aportació inicial i per una quantitat ajornada. L'aportació inicial es pagarà al lliurament de les claus de l'habitatge, i serà de fins al 5 per 100 del preu total d'aquest, això sense perjudici dels corresponents tributs que graven la venda.

2. La part del preu ajornat tindrà la consideració de préstec, amb un interès anual variable, considerant l'euribor a un any, o tipus de referència que el substituisca, més el 0,25, com a referència per a determinar el tipus d'interès anual del mercat hipotecari en els tres mesos anteriors a la data del contracte. En tot cas, el tipus d'interès mai podrà ser superior al 6 per 100.

3. Els terminis d'amortització seran entre 10 i 25 anys. No s'admetran amortitzacions totals abans dels 10 anys. Les amortitzacions parcials poden suposar una reducció en la quota de fins al 30 per 100; o una reducció del termini d'amortització que no siga inferior a 10 anys.

1. Cuando las especiales circunstancias de carácter social o por razón de su catalogación o nivel de protección, o por razones de urgencia, que afecten a los edificios de viviendas, a las viviendas y a sus ocupantes, así lo requieran, el conseller competente en materia de vivienda, a propuesta del director general en la materia, y siempre sobre la base de los informes técnicos que correspondan, podrá mediante Resolución motivada, adoptar medidas excepcionales, que pueden incluir la descalificación de las viviendas de protección oficial de promoción pública y la determinación de la calificación que fuera procedente.

2. En los supuestos de Promoción Pública Asimilada, el incumplimiento de la normativa de aplicación y de las finalidades de la promoción o adquisición de viviendas, dará lugar a la cancelación del préstamo cualificado y reintegro de las ayudas económicas directas más los intereses legales, y a la descalificación de las viviendas, en su caso, mediante Resolución motivada de la Dirección General competente en materia de vivienda.

CAPÍTULO II

Sistema de fijación de precios de renta y venta

Artículo 148. Fijación de los precios de venta

1. El precio de venta de las viviendas de promoción pública es el resultado de multiplicar el porcentaje marcado por el Plan de Vivienda vigente en cada momento del precio básico nacional vigente, a los metros cuadrados de superficie útil de la vivienda para a continuación aplicar a dicho resultado las siguientes correcciones:

a) Un coeficiente en función de la zona geográfica, determinadas por la legislación específica.

b) Un coeficiente en función de la antigüedad. Para ello se considera que solo se deprecia la construcción y no el suelo, a razón de un máximo del 1 por 100 anual desde la fecha de recepción provisional. Entendiendo que el valor de la construcción es el 70 por 100 del precio de venta.

El mencionado porcentaje anual de depreciación es variable entre un 0 por 100 y un 1 por 100, aplicándose como criterio general un 0,7 por 100, dependiendo del estado de conservación y mantenimiento de la construcción según informe de los servicios técnicos competentes.

2. La fórmula para la determinación del precio de las viviendas será:

$$PV = \text{Coef. vigente} * \text{PrecioBásico} * \text{CoefZona} * [0,3 + 0,7 * (1 - (\text{Antigüedad} * \text{iDepreciación}))] * m^2$$

Donde: PV: Precio Vivienda

Coef. Vigente Tanto por ciento señalado por el Plan de Vivienda vigente para promoción pública

Precio Básico: Precio básico por m²

CoefZona: Coeficiente de Zona.

Antigüedad: Diferencia en años enteros comprendidos entre la fecha de Recepción provisional y la fecha de valoración.

Depreciación: Índice de depreciación anual (valores entre 0% y 1%; generalmente 0,7%)

m²: Metros cuadrados útiles de la vivienda.

Artículo 149. Condiciones de financiación para la venta

1. El precio de venta estará integrado por una aportación inicial y por una cantidad aplazada. La aportación inicial se abonará a la entrega de las llaves de la vivienda, y será de hasta el 5 por 100 del precio total de la misma, ello sin perjuicio de los correspondientes tributos que graven la venta.

2. La parte del precio aplazado tendrá la consideración de préstamo, con un interés anual variable, tomando el euribor a un año, o tipo de referencia que lo sustituya, más el 0,25, como referencia para determinar el tipo de interés anual del mercado hipotecario en los tres meses anteriores a la fecha del contrato. En todo caso, el tipo de interés nunca podrá ser superior al 6 por 100.

3. Los plazos de amortización serán entre 10 y 25 años. No se admitirán amortizaciones totales antes de los 10 años. Las amortizaciones parciales podrán suponer una reducción en la cuota de hasta el 30 por 100; o una reducción del plazo de amortización que no sea inferior a 10 años.

Article 150. Fixació de la renda en lloguer

1. La renda inicial anual per metre quadrat de superfície útil dels habitatges de promoció pública s'obindrà per aplicació del 3 per 100 sobre el preu de venda, calculat segons el que estableix l'article 148 d'aquest reglament, prenent com a data de valoració la del moment de formalització del contracte d'arrendament.

2. Mitjançant una ordre de la conselleria competent en matèria d'habitatge es pot revisar el percentatge esmentat, substituint-lo per un altre més adequat a les circumstàncies socioeconòmiques de cada moment.

3. L'actualització de la renda s'efectuarà anualment, en la data en què es complisca cada any de vigència del contracte, aplicant a la renda corresponent a l'anualitat anterior, la variació percentual experimentada per l'Índex General Nacional, del sistema d'índexs de preus de consum, en un període de dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització, en els termes establits en la Llei d'Arrendaments Urbans.

Article 151. Interessos de demora

L'interés de demora aplicable al deute per impagament de quotes d'amortització, renda, o qualsevol altre concepte serà el tipus d'interés legal dels diners vigents en la data del requeriment.

CAPÍTOL III

Règim de cessió i procediment d'adjudicació d'habitatges

Article 152. Modalitats d'adjudicació dels habitatges de promoció pública

L'adjudicació d'habitatges de promoció pública pot realitzar-se mitjançant les modalitats següents:

a) Normal

Que atén necessitats generals d'habitatge, regulant-se la seua adjudicació per les normes d'aquest reglament. S'aplicarà aquesta modalitat d'adjudicació normal quan es tracte de promocions d'habitatges de nova construcció, adquirits o producte d'una rehabilitació d'edificis, com també quan siga a conseqüència de segones o successives adjudicacions per rehabilitació o recuperació d'habitatges de promoció pública, de forma concreta i individualitzada, atesos els programes ordinaris.

b) Excepcional

El conseller competent en matèria d'habitatge, ponderant les circumstàncies especials concurrents, pot determinar mitjançant una resolució motivada l'aplicació d'un règim excepcional d'adjudicació, ateses les circumstàncies extraordinàries o a especials necessitats de col·lectius determinats. El procediment d'adjudicació seguirà els criteris establits expressament per a cada promoció, i serà determinat mitjançant una resolució del director general competent en matèria d'habitatge.

Els promotors públics, quan concórreguen aquestes circumstàncies extraordinàries, poden sol·licitar al conseller referit l'aplicació d'aquesta modalitat excepcional, i proposar els criteris d'adjudicació que consideren adequats.

Article 153. Règim de cessió

El règim de cessió dels habitatges de promoció pública pot dur-se a terme mitjançant els contractes de compravenda i arrendament, sense perjudici de les cessions d'ús gratuïtes previstes en aquest reglament o altres formes d'explotació establides per raons socials en els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable.

Article 154. Requisits per a ser adjudicatari d'habitatge de promoció pública

Poden ser adjudicataris d'un habitatge de promoció pública els sol·licitants les unitats familiars dels quals complisquen els requisits següents:

a) Cap dels membres de la unitat familiar que conviurà amb el sol·licitant podrà disposar d'habitatge, per qualsevol títol legal, en el moment de presentar la sol·licitud.

Artículo 150. Fijación de la renta en alquiler

1. La renta inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de promoción pública se obtendrá por aplicación del 3 por 100 sobre el precio de venta, calculado según lo establecido en el artículo 148 de este Reglamento, tomando como fecha de valoración la del momento de formalización del contrato de arrendamiento.

2. Mediante Orden de la conselleria competente en materia de vivienda se podrá revisar el porcentaje citado, sustituyéndolo por otro más adecuado a las circunstancias socioeconómicas de cada momento.

3. La actualización de la renta se efectuará anualmente, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior, la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional, del Sistema de Índices de Precios de Consumo, en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, en los términos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 151. Intereses de demora

El interés de demora aplicable a la deuda por impago de cuotas de amortización, renta, o cualquier otro concepto será el tipo de interés legal del dinero vigente en la fecha del requerimiento.

CAPÍTULO III

Régimen de cesión y procedimiento de adjudicación de viviendas

Artículo 152. Modalidades de adjudicación de las viviendas de promoción pública

La adjudicación de viviendas de promoción pública podrá realizarse mediante las siguientes modalidades:

a) Normal.

Que atiende a necesidades generales de vivienda, regulándose su adjudicación por las normas del presente reglamento. Se aplicará esta modalidad de adjudicación normal cuando de trate de promociones de viviendas de nueva construcción, adquiridas o producto de una rehabilitación de edificios, así como cuando se deba a segundas o sucesivas adjudicaciones por rehabilitación o recuperación de viviendas de promoción pública, de forma concreta e individualizada, atendiendo a los programas ordinarios.

b) Excepcional.

El conseller competente en materia de vivienda, ponderando las circunstancias especiales concurrentes, podrá determinar mediante resolución motivada la aplicación de un régimen excepcional de adjudicación, atendiendo a circunstancias extraordinarias o a especiales necesidades de colectivos determinados. El procedimiento de adjudicación seguirá los criterios establecidos expresamente para cada promoción, y será determinado mediante resolución del director general competente en materia de vivienda.

Los promotores públicos, cuando concurren estas circunstancias extraordinarias, podrán solicitar al conseller referido la aplicación de esta modalidad excepcional, y proponer los criterios de adjudicación que consideren adecuados.

Artículo 153. Régimen de cesión

El régimen de cesión de las viviendas de promoción pública podrá llevarse a cabo mediante los contratos de compraventa y arrendamiento, sin perjuicio de las cesiones de uso gratuitas previstas en este Reglamento u otras formas de explotación establecidas por razones sociales en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

Artículo 154. Requisitos para ser adjudicatario de vivienda de promoción pública

Podrán ser adjudicatarios de una vivienda de promoción pública los solicitantes cuyas unidades familiares cumplan los siguientes requisitos:

a) Ninguno de los miembros de la unidad familiar que vayan a convivir con el solicitante podrá disponer de vivienda, por cualquier título legal, en el momento de presentar la solicitud.

S'entén, a l'efecte, que no tenen habitatge els que, són titulars legals d'aquests i existisca sobre aquest habitatge un informe tècnic de ruïna de l'Ajuntament en el municipi del qual estiga ubicat; com també els inquilins d'un habitatge, la renda dels quals anual siga igual o superior al 20 per 100 dels ingressos de la unitat familiar del sol·licitant en el mateix període.

Segons aquest títol, es considerarà unitat familiar la formada pel sol·licitant, el seu cònjuge i ascendents o descendents, sempre que convisquen amb ells, almenys durant l'any anterior a la sol·licitud. En els casos de separació legal, o en què no existisca vincle matrimonial, formaran part de la unitat familiar el pare o la mare i tots els fills que convisquen amb un o altre.

b) Els ingressos anuals de la unitat familiar del sol·licitant no poden excedir 2,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM) anual, en tot cas, han de justificar ingressos mínims suficients per al pagament de la renda o quotes d'amortització.

c) El sol·licitant ha de residir i estar empadronat en el municipi on radique l'habitatge, almenys durant l'any anterior a la sol·licitud, o, alternativament, acreditar un lloc de treball en aquest municipi.

Article 155. Subjectes exclosos

La direcció general competent en matèria d'habitatge, directament o a través de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, quan la referida direcció general així ho acorde, mitjançant una resolució motivada, exclourà les unitats familiars que incomplisquen els requisits establits en l'article anterior, i, a més, aquelles que es troben en qualsevol de les situacions següents:

a) Els qui hagen sigut titulars d'un habitatge de promoció pública i l'han transmés per qualsevol títol inter vivos, o hagen sol·licitat la resolució del contracte per mutu acord amb la Generalitat sense causa justa.

b) Quan algun dels membres de la unitat familiar haja sigut adjudicatari d'habitatge de promoció pública per qualsevol títol legal, i ha sigut desnonat per causa legal, expropiat per incompliment de la funció social o resolt el seu contracte per qualsevol procediment legal establert a l'efecte.

c) Excepcionalment, la direcció general competent en matèria d'habitatge, directament o a través de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, quan la referida direcció general així ho acorde, pot excloure, amb informes que així ho acrediten, els sol·licitants que hagen realitzat en anteriors habitatges o immobles activitats perilloses, incòmodes o insalubres, o, en general, realitzat actes que alteren greument la convivència veïnal. Així mateix, es pot excloure excepcionalment els qui siguen titulars de béns immobles diferents d'habitatge, o de béns mobles el valor dels quals no els faça creditors d'un habitatge de promoció pública.

Article 156. Presentació de sol·licituds i documentació complementària

1. La sol·licitud d'habitatge de promoció pública serà presentada en el termini que s'establisca en el supòsit d'adjudicació de grups d'habitatges de nova construcció, o en el moment en què el sol·licitant compte amb la necessitat d'un habitatge, en model oficial, en l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, amb la següent documentació complementària que ha de ser original o còpia compulsada:

a) Acreditació de dades de caràcter personal:

1r. Document nacional d'identitat del sol·licitant i la resta de membres de la unitat familiar majors de 16 anys, i, en cas d'estrangers, el permís de treball i residència en vigor. No s'exigirà el permís de residència a aquells que estiguen exclosos d'aquesta obligació d'acord amb el que estableix la legislació estatal.

2n. Llibre de família.

3r. Certificat d'empadronament amb data d'alta de tots els membres de la unitat familiar, o, alternativament, contracte de treball en la localitat.

Se entiende, a estos efectos, que carecen de vivienda los que, siendo titulares legales de alguna de éstas, exista sobre dicha vivienda un informe técnico de ruina del Ayuntamiento en cuyo municipio esté ubicada; así como los inquilinos de una vivienda, cuya renta anual sea igual o superior al 20 por 100 de los ingresos de la unidad familiar del solicitante en el mismo periodo.

A los efectos de este título, se considerará unidad familiar la formada por el solicitante, su cónyuge y ascendientes o descendientes, siempre que convivan con ellos, al menos durante el año anterior a la solicitud. En los casos de separación legal, o en los que no exista vínculo matrimonial, formarán parte de la unidad familiar el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro.

b) Los ingresos anuales de la unidad familiar del solicitante no podrán exceder de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) anual, debiendo, en cualquier caso, justificar ingresos mínimos suficientes para el pago de la renta o cuotas de amortización.

c) El solicitante deberá residir y estar empadronado en el municipio donde radique la vivienda, al menos durante el año anterior a la solicitud, o, alternativament, acreditar un puesto de trabajo en el referido municipio.

Artículo 155. Sujetos excluidos

La Dirección General competente en materia de vivienda, directamente o a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, cuando la referida Dirección General así lo acuerde, mediante resolución motivada, excluirá a las unidades familiares que incumplan los requisitos establecidos en el artículo anterior, y, además, aquellas que se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones:

a) Quienes, habiendo sido titulares de una vivienda de promoción pública la hubieran transmitido por cualquier título intervivos, o hubieran solicitado la resolución del contrato por mutuo acuerdo con la Generalitat sin justa causa.

b) Cuando alguno de los miembros de la unidad familiar hubiera sido adjudicatario de vivienda de promoción pública por cualquier título legal, y hubiera sido desahuciado por causa legal, expropiado por incumplimiento de la función social o resuelto su contrato por cualquier procedimiento legal establecido al efecto.

c) Excepcionalmente, la Dirección General competente en materia de vivienda, directamente o a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, cuando la referida Dirección General así lo acuerde, podrá excluir, con informes que así lo acrediten, a los solicitantes que hayan realizado en anteriores viviendas o inmuebles actividades peligrosas, incómodas o insalubres, o, en general, realizado actos que alteren gravemente la convivencia vecinal. Asimismo, se podrá excluir excepcionalmente a quienes sean titulares de bienes inmuebles distintos de vivienda, o de bienes muebles cuyo valor no les haga acreedores de una vivienda de promoción pública.

Artículo 156. Presentación de solicitudes y documentación complementaria

1. La solicitud de vivienda de promoción pública será presentada en el plazo que se establezca en el supuesto de adjudicación de grupos de viviendas de nueva construcción, o en el momento en que el solicitante cuente con la necesidad de una vivienda, en modelo oficial, en el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, con la siguiente documentación complementaria que deberá ser original o copia compulsada:

a) Acreditación de datos de carácter personal:

1º. Documento Nacional de Identidad del solicitante y demás miembros de la unidad familiar mayores de 16 años, y, en caso de extranjeros, el permiso de trabajo y residencia en vigor. No se exigirá el permiso de residencia a aquellos que estén excluidos de esta obligación conforme a lo establecido en la legislación estatal.

2º. Libro de Familia.

3º. Certificado de empadronamiento con fecha de alta de todos los miembros de la unidad familiar, o, alternativament, contrato de trabajo en la localidad.

b) Acreditació de dades de caràcter econòmic de tots els membres de la unitat familiar majors de 16 anys:

1r. Fotocòpia de l'última declaració de l'Impost Sobre la Renda de les Persones Físiques o, en el cas de no estar obligat a presentar-la, certificat d'Hisenda de no haver-la presentat.

2n. Justificant de vida laboral.

3r. En cas de treballadors per compte d'altri: certificat d'ingressos del centre de treball dels últims 2 mesos o nòmines dels últims 12 mesos anteriors a la data de presentació de la sol·licitud.

4t. En el cas de treballadors autònoms: fotocòpia dels pagaments fraccionats del IRPF, en les models normalitzats corresponents.

5é. En cas de desocupació: certificat expedit pel Servei Valencià d'Ocupació i Formació, amb indicació dels ingressos percebuts durant els 12 últims mesos anteriors a la data de presentació de la sol·licitud.

6é. En cas de pensió de jubilació, d'incapacitat permanent, d'invalidesa, viduitat, orfandat o altres, prestació de serveis socials o qualsevol altre tipus d'ajuda econòmica: certificat emés per l'organisme competent, amb indicació dels ingressos obtinguts durant els 12 últims mesos anteriors a la data de presentació de la sol·licitud. O certificat negatiu, si és el cas.

c) Acreditació de dades de carència d'habitatge:

1r. Contracte de l'habitatge que ocupa per qualsevol títol. El que sent titular d'un habitatge aquest haja sigut objecte d'embargament, desnonament, expropiació forçosa, o declaració de ruïna de l'habitatge que ocupava, presentarà documentació oficial acreditativa d'aquestes situacions i del desallotjament de l'habitatge. En cas d'habitar un habitatge arrendat, ha de presentar el contracte de lloguer i l'últim rebut pagat de la renda.

2n. Certificat de béns immobles del centre de gestió cadastral de tots els membres de la unitat familiar majors de 16 anys.

2. La presentació de la sol·licitud implicarà l'autorització del tractament automatitzat de les dades contingudes en aquesta, i si és el cas, a l'encreuament d'aquestes amb altres administracions públiques o entitats institucionals, d'acord amb el que estableix la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal. La utilització d'aquestes dades no pot servir a un fi diferent del procés de selecció d'adjudicataris d'habitatges.

3. La sol·licitud també implicarà l'autorització perquè l'administració pública competent pugui sol·licitar la informació de caràcter tributari, econòmic o patrimonial que siga legalment pertinent, en el marc de la col·laboració establert amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària, els centres de gestió cadastral i cooperació tributària, el col·legi de notaris i registradors o amb altres administracions públiques. En la mesura que, a través d'aquest marc de col·laboració, l'òrgan competent de l'administració autonòmica pugui disposar d'aquestes informacions, no s'exigirà als interessats l'aportació individual de certificats expedits pels organismes al·ludits, ni la presentació, en original, còpia o certificat, de les seues declaracions tributàries.

Article 157. Esmena de la sol·licitud

En el cas que les sol·licituds siguen incompletes o no reuneixen els requisits exigits en el present títol, es requerirà a la persona interessada perquè, en el termini de deu dies, esmene la falta o acompanye els documents preceptius, amb indicació que, si així no ho fa, se'l considerarà que desisteix de la seua petició, després de la prèvia resolució motivada de la direcció general competent en matèria d'habitatge directament, o a través de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituisca, quan la referida direcció general així ho acorde.

Article 158. Baremació

1. Les sol·licituds seran baremades, quan es tracte d'adjudicació en modalitat normal, elaborant-se en el moment corresponent una llista dels resultats per ordre de puntuació, que serviran, en cada municipi, per a adjudicar els habitatges disponibles segons l'ordre d'aquesta puntuació, compatibilitzada amb l'adequació dels habitatges per superfície i nombre d'habitacions en relació amb la composició fami-

b) Acreditación de datos de carácter económico de todos los miembros de la unidad familiar mayores de 16 años:

1º. Fotocopia de la última declaración del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas o, en el caso de no estar obligado a presentarla, Certificación de Hacienda de no haberla presentado.

2º. Justificante de vida laboral.

3º. En caso de trabajadores por cuenta ajena: certificado de ingresos del centro de trabajo de los últimos 12 meses o nóminas de los últimos 12 meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.

4º. En caso de trabajadores autónomos: fotocopia de los pagos fraccionados del I.R.P.F., en los modelos normalizados correspondientes.

5º. En caso de desempleo: certificado expedido por el Servicio Valenciano de Empleo y Formación, con indicación de los ingresos percibidos durante los 12 últimos meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.

6º. En caso de pensión de jubilación, de incapacidad permanente, de invalidez, viudedad, orfandad u otras, prestación de servicios sociales o cualquier otro tipo de ayuda económica: certificación emitida por el organismo competente, con indicación de los ingresos obtenidos durante los 12 últimos meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. O certificado negativo, en su caso.

c) Acreditación de datos de carencia de vivienda:

1º. Contrato de la vivienda que ocupa por cualquier título. El que siendo titular de una vivienda ésta hubiera sido objeto de embargo, desahucio, expropiación forzosa, o declaración de ruina de la vivienda que ocupaba, presentará documentación oficial acreditativa de estas situaciones y del desalojo de la vivienda. En caso de habitar una vivienda arrendada, deberá presentar el contrato de alquiler y el último recibo pagado de la renta.

2º. Certificado de Bienes Inmuebles del Centro de Gestión Catastral de todos los miembros de la unidad familiar mayores de 16 años.

2. La presentación de la solicitud implicará la autorización del tratamiento automatizado de los datos contenidos en la misma, y en su caso, al cruce de los mismos con otras Administraciones Públicas o entidades institucionales, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. La utilización de dichos datos no podrá servir a un fin distinto del proceso de selección de adjudicatarios de viviendas.

3. La solicitud también implicará la autorización para que la administración Pública competente pueda solicitar la información de carácter tributario, económico o patrimonial que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración establecido con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, los Centros de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, el Colegio de Notarios y Registradores o con otras Administraciones Públicas. En la medida en que, a través de dicho marco de colaboración, el órgano competente de la administración autonómica pueda disponer de dichas informaciones, no se exigirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por los organismos aludidos, ni la presentación, en original, copia o certificación, de sus declaraciones tributarias.

Artículo 157. Subsanación de la solicitud

En el supuesto de que las solicitudes sean incompletas o no reúnan los requisitos exigidos en el presente título, se requerirá al interesado para que, en el plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución motivada de la Dirección General competente en materia de vivienda directamente, o a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, cuando la referida Dirección General así lo acuerde.

Artículo 158. Baremación

1. Las solicitudes serán baremadas, cuando se trate de adjudicación en modalidad normal, elaborándose en el momento correspondiente una lista de los resultados por orden de puntuación, que servirán, en cada municipio, para adjudicar las viviendas disponibles según el orden de dicha puntuación, compatibilizada con la adecuación de las viviendas por superficie y número de habitaciones en relación con

ar dels sol·licitants. Les adjudicacions s'efectuaran, vistos els resultats de les distintes baremacions, per resolució del director general competent en matèria d'habitatge directament, a proposta de l'Institut Valencià d'Habitatge SA, o entitat pública que el substituïska, o a través d'aquest organisme, quan la referida direcció general així ho acorde.

2. Criteris ordinaris de puntuació

Els criteris ordinaris de puntuació a l'efecte de l'adjudicació d'habitatge de promoció pública són els següents:

Puntuació per nombre de membres de la unitat familiar que conviu amb el sol·licitant:

<i>Nombre membres</i>	<i>Puntuació</i>
1	50
2	60
3	70
4	80
5	90
6	100
7	110
8	120

b) Puntuació pels ingressos anuals (en nombre de vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples, IPREM, anual) de la unitat familiar que conviu amb el sol·licitant, en relació amb el nombre de membres d'aquesta unitat, d'acord amb la fórmula següent:

$$\text{Punts} = 180 - 80 * \text{Ingressos} / \text{IPREM} + 20 * \text{nombre membres unitat familiar}$$

S'aplicarà l'arredoniment al nombre enter més pròxim.

c) A més es tindran en compte com a criteris preferencials els que a continuació apareixen amb la puntuació que s'indica de conformitat amb les situacions personals i socioeconòmiques de la unitat familiar degudament justificades:

<i>Situacions personals i socioeconòmiques</i>	<i>Puntuació</i>
Situacions de violència de gènere en els dos exercicis anteriors a la presentació de la sol·licitud	50 punts
Dificultat d'accés a l'habitatge dels joves menors de 35 anys o majors de 65	10 punts
Ser objecte de mesures de real·lotjament	10 punts
Comptar el sol·licitant, o tindre a càrrec seu, persona amb minusvalidesa igual al 33% o igual o inferior al 64%	10 punts
Comptar el sol·licitant o tindre a càrrec seu persona amb minusvalidesa igual o superior al 65%	15 punts
Comptar el sol·licitant amb ascendents majors de 65 anys a càrrec de la unitat familiar, empadronats amb el sol·licitant i inclosos en la declaració del IRPF, si és el cas. Aquesta situació és incompatible a l'efecte de baremació si l'edat de l'ascendent es correspon amb la del sol·licitant	5 punts
Famílies monoparentals amb càrregues familiars no compartides	10 punts

d) En cas d'igualtat de puntuació en el moment de l'adjudicació dels habitatges disponibles, es donarà preferència a les sol·licituds que tinguen més antiguitat en la llista d'espera, comptada des de la data de presentació.

3. Criteris especials d'adjudicació d'habitatge de promoció pública:

En el cas que existisca una petició d'adjudicació d'urgència de l'ajuntament corresponent, acompanyada per un informe social en què s'acredite suficientment, a judici de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, la situació d'urgent necessitat d'habitatge, poden ser ateses aquestes sol·licituds, preferentment i amb independència de l'ordre en la llista d'espera, depenent de la dispo-

la composició familiar de los solicitantes. Las adjudicaciones se efectuarán, vistos los resultados de las distintas baremaciones, por resolución del director general competente en materia de vivienda directamente, a propuesta del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, o a través de este organismo, cuando la referida Dirección General así lo acuerde.

2. Criterios ordinarios de puntuación.

Los criterios ordinarios de puntuación a los efectos de la adjudicación de vivienda de promoción pública son los siguientes:

a) Puntuación por número de miembros de la unidad familiar que conviven con el solicitante:

<i>Número de miembros</i>	<i>Puntuación</i>
1	50
2	60
3	70
4	80
5	90
6	100
7	110
8	120

b) Puntuación por los ingresos anuales (en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples "IPREM" anual) de la unidad familiar que conviven con el solicitante, en relación con número de miembros de dicha unidad, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$\text{Puntos} = 180 - 80 * \text{Ingresos} / \text{IPREM} + 20 * \text{nº miembros unidad familiar}$$

Se aplicará el redondeo al número entero más próximo.

c) Además se tendrán en cuenta como criterios preferenciales los que a continuación se relacionan con la puntuación que se indica de conformidad con las situaciones personales y socioeconómicas de la unidad familiar debidamente justificadas:

<i>Situaciones personales y socioeconómicas</i>	<i>Puntuación</i>
Situaciones de violencia de género en los dos ejercicios anteriores a la presentación de la solicitud	50 puntos
Dificultad de acceso a la vivienda de los jóvenes menores de 35 años o mayores de 65	10 puntos
Ser objeto de medidas de realojo	10 puntos
Contar el solicitante, o tener a su cargo, persona con minusvalía igual al 33% o igual o inferior al 64%	10 puntos
Contar el solicitante o tener a su cargo persona con minusvalía igual o superior al 65%	15 puntos
Contar el solicitante con ascendientes mayores de 65 años a cargo de la unidad familiar, empadronados con el solicitante y reflejados en la declaración del IRPF, en su caso. Esta situación es incompatible a efectos de baremación si la edad del ascendiente se corresponde con la del solicitante	5 puntos
Famílias monoparentales con cargas familiares no compartidas	10 puntos

d) En caso de igualdad de puntuación en el momento de la adjudicación de las viviendas disponibles, se dará preferencia a las solicitudes que tengan más antigüedad en la lista de espera, contada desde la fecha de presentación.

3. Criterios especiales de adjudicación de vivienda de promoción pública:

En el supuesto de que exista una petición de adjudicación de urgencia del Ayuntamiento correspondiente, acompañada por un informe social en que se acredite suficientemente, a juicio del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, la situación de urgente necesidad de vivienda, podrán ser atendidas estas solicitudes, preferentemente y con independencia del orden en

nibilitat i l'adequació dels habitatges en cada municipi, per resolució del director general competent en matèria d'habitatge directament, a proposta de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, o a través d'aquest organisme, quan la referida direcció general així ho acorde. En qualsevol cas, les sol·licituds urgents han de complir tots els requisits establits en aquest títol.

En els casos de circumstàncies excepcionals de necessitat de trasllat de persones per expropiacions, derrocaments, catàstrofes i altres situacions anàlogues, l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, proposarà l'adjudicació directa al director general competent en matèria d'habitatge, qui resoldrà motivadament, sempre que els sol·licitants reunisquen els requisits bàsics essencials per a ser adjudicataris d'habitatge de promoció pública, de carència d'habitatge i de límit d'ingressos.

Així mateix, la direcció general competent en matèria d'habitatge directament, o a través de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, quan la referida direcció general així ho acorde, podrà reservar un quota d'habitatges per a la seua adjudicació a col·lectius especialment desfavorits, bé directament o mitjançant convenis subscrits amb altres organismes, institucions o associacions.

Article 159. Adjudicació

1. Les segones adjudicacions s'efectuaran d'acord amb les prescripcions següents:

a) L'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, elevarà la proposta d'adjudicació dels habitatges disponibles en cada municipi davant de la direcció general competent en matèria d'habitatge, basant-se en els criteris ordinaris de puntuació i, en cas d'haver-los, als criteris especials establits en l'article anterior.

b) La direcció general competent en matèria d'habitatge resoldrà sobre l'adjudicació.

c) L'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, notificarà la resolució als adjudicataris.

2. Les primeres adjudicacions de grups d'habitatges de nova construcció es duran a terme d'acord amb les fases següents:

a) Es donarà publicitat de l'inici del procés d'adjudicació en el tauler d'anuncis de l'ajuntament corresponent, i en un periòdic de la localitat, els sol·licitants han de presentar les seues peticions d'habitatge d'acord amb el que disposa aquest títol.

b) La baremació i la puntuació de les sol·licituds es durà a terme per una comissió d'adjudicació integrada pel director general competent en matèria d'habitatge, el gerent de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, o persones en les quals deleguen, dos tècnics de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, i els alcaldes de les poblacions en què radiquen els habitatges.

c) El director general competent en matèria d'habitatge dictarà la corresponent resolució a tenor de l'acord adoptat per aquesta comissió.

3. Llista d'espera

Els sol·licitants no seleccionats constituïran una llista d'espera, ordenada segons la puntuació obtinguda, la seua validesa serà de dos anys des de la seua aprovació.

Article 160. Legalitzacions

El director general competent en matèria d'habitatge, per resolució motivada, podrà establir criteris objectius i subjectius, addicionals compatibles als previstos en aquest títol, per a regularitzar la situació, mitjançant l'adjudicació, amb caràcter excepcional, d'aquells habitatges que es troben ocupats il·legalment, quan així ho aconselle el seu nombre i repercussió social.

Article 161. Pagament de fiança o aportació inicial, firma de contracte i lliurament de claus

1. L'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, notificarà l'adjudicació dels habitatges en cada municipi, i remetrà a cada adjudicatari la carta d'adjudicació, en la qual s'infor-

la lista de espera, dependiendo de la disponibilidad y adecuación de las viviendas en cada municipio, por resolución del director general competente en materia de vivienda directamente, a propuesta del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, o a través de este organismo, cuando la referida Dirección General así lo acuerde. En cualquier caso, las solicitudes urgentes deberán cumplir todos los requisitos establecidos en el presente Título.

En los casos de circunstancias excepcionales de necesidad de traslado de personas por expropiaciones, derribos, catástrofes y otras situaciones análogas, el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, propondrá la adjudicación directa al director general competente en materia de vivienda, quién resolverá motivadamente, siempre que los solicitantes reúnan los requisitos básicos esenciales para ser adjudicatarios de vivienda de promoción pública, de carencia de vivienda y de límite de ingresos.

Asimismo, la Dirección General competente en materia de vivienda directamente, o a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, cuando la referida Dirección General así lo acuerde, podrá reservar un cupo de viviendas para su adjudicación a colectivos especialmente desfavorecidos, bien directamente o mediante Convenios suscritos con otros organismos, instituciones o asociaciones.

Artículo 159. Adjudicación

1. Las segundas adjudicaciones se efectuarán de acuerdo con las siguientes prescripciones:

a) El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, elevará la propuesta de adjudicación de las viviendas disponibles en cada municipio ante la Dirección General competente en materia de vivienda, en base a los criterios ordinaris de puntuación y, en caso de haberlos, a los criterios especiales establecidos en el artículo anterior.

b) La Dirección General competente en materia de vivienda resolverá sobre la adjudicación.

c) El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, notificará la resolución a los adjudicatarios.

2. Las primeras adjudicaciones de grupos de viviendas de nueva construcción se llevarán a cabo de acuerdo con las siguientes fases:

a) Se dará publicidad del inicio del proceso de adjudicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento correspondiente, y en un periódico de la localidad, debiendo los solicitantes presentar sus peticiones de vivienda de acuerdo con lo dispuesto en este título.

b) La baremación y puntuación de las solicitudes se llevará a cabo por una Comisión de Adjudicación integrada por el director general competente en materia de vivienda, el Gerente del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, o personas en quienes deleguen, dos técnicos del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, y los Alcaldes de las poblaciones en que radiquen las viviendas.

c) El director general competente en materia de vivienda dictará la correspondiente resolución a tenor del acuerdo adoptado por dicha Comisión.

3. Lista de espera.

Los solicitantes no seleccionados constituirán una lista de espera, ordenada según la puntuación obtenida, siendo su validez de dos años desde su aprobación.

Artículo 160. Legalizaciones

El director general competente en materia de vivienda, por resolución motivada, podrá establecer criterios objetivos y subjetivos, adicionales compatibles a los contemplados en el presente título, para regularizar la situación, mediante la adjudicación, con carácter excepcional, de aquellas viviendas que se encuentren ocupadas ilegalmente, cuando así lo aconseje su número y repercusión social.

Artículo 161. Pago de fianza o aportación inicial, firma de contrato y entrega de llaves

1. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, procederá a notificar la adjudicación de las viviendas en cada municipio, y remitirá a cada adjudicatario la carta de adjudica-

marà de les condicions bàsiques del contracte, i els concedirà un termini de 15 dies perquè paguen la fiança o, si és el cas, l'aportació inicial, i efectuen la domiciliació bancària dels rebuts, amb l'avertència que, en cas que no efectuen aquest pagament s'entendrà que l'adjudicatari renuncia a l'habitatge, l'institut pot disposar d'aquest per a adjudicar-lo de nou.

2. Si els adjudicataris acrediten el pagament de la fiança o l'aportació inicial, es firmaran els contractes i el lliurament de les claus, en un termini de dos mesos.

3. L'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, proporcionarà als adjudicataris, juntament amb la còpia del contracte, la documentació necessària per a la contractació dels serveis de l'habitatge, com també la comunicació al president de la comunitat a què pertanga l'habitatge de les dades del nou titular, a l'efecte del pagament de les despeses de la comunitat i el compliment de les altres obligacions.

4. L'habitatge ha de ser ocupat necessàriament per l'adjudicatari en el termini de 30 dies a comptar des del lliurament de claus, en cas contrari, s'entendrà que l'adjudicatari renuncia a l'habitatge, llevat que hi haja causa de força major, degudament justificada a judici de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, l'institut pot iniciar un nou procés d'adjudicació. Aquest incompliment serà acreditat pel Servei d'Inspecció de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, i comunicat a l'interessat per a la devolució de les claus. En cas de no lliurar-les, s'iniciarà el procediment oportú per a la recuperació de l'habitatge.

CAPÍTOL IV

Contractació i atorgament d'escriptures

Article 162. Règim d'adjudicació

1. El règim d'adjudicació serà, preferentment, mitjançant contracte d'arrendament, sense perjudici que en determinats casos puga realitzar-se mitjançant contracte de compravenda.

2. En casos excepcionals, per resolució del director general competent en matèria d'habitatge directament, a proposta de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, o a través d'aquest organisme, quan la referida direcció general així ho acorde, es pot acordar la cessió amb caràcter temporal de l'ús d'habitatges de promoció pública a persones físiques o jurídiques que ho sol·liciten i resulte suficientment acreditada la seua destinació, per a fins socials, assistencials o d'interès públic.

Article 163. Formalització dels contractes

En tots els contractes que s'efectuen sobre habitatges de promoció pública de la Generalitat han de consignar-se, com a mínim, les especificacions següents:

a) Que l'habitatge objecte del contracte estiga subjecte a les prohibicions i limitacions derivades del règim d'habitatges de protecció pública i, concretament, de promoció pública de la Generalitat.

b) Que l'habitatge ha de destinar-se a domicili habitual i permanent de l'adjudicatari i els familiars que amb ell convisquen.

c) Que l'adjudicatari es compromet a mantindre l'habitatge en bon estat de conservació, policia i higiene, i no realitzar-hi cap obra sense l'expressa autorització escrita de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska.

d) Que no utilitzarà simultàniament, per qualsevol títol, un altre habitatge.

e) En el cas de contracte d'arrendament, el sistema de revisió de renda.

f) Tant en el contracte de compravenda com d'arrendament, l'obligació de domiciliar els rebuts.

g) Que el contracte té la qualificació d'administratiu especial, per satisfer de forma directa o immediata la necessitat pública d'habitatge, i, en el mateix sentit, que podrà ser resolt pels procediments de caràcter administratiu i causes establits en el capítol VII d'aquest títol.

ció, en la que se informarà de las condiciones básicas del contrato, concediéndose un plazo de 15 días para que paguen la fianza o, en su caso, la aportación inicial, y efectúen la domiciliación bancaria de los recibos, con la advertencia de que, en caso de no efectuar dicho pago se entenderá que el adjudicatario renuncia a la vivienda, pudiendo el Instituto disponer de la misma para su nueva adjudicación.

2. Si los adjudicatarios acreditan el pago de la fianza o aportación inicial, se procederá a la firma de los contratos y entrega de llaves, en un plazo de dos meses.

3. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, proporcionará a los adjudicatarios, junto con la copia del contrato, la documentación precisa para la contratación de los servicios de la vivienda, así como la comunicación al presidente de la comunidad a la que pertenezca la vivienda de los datos del nuevo titular, a los efectos del pago de los gastos de comunidad y cumplimiento de las demás obligaciones.

4. La vivienda deberá ser ocupada necesariamente por el adjudicatario en el plazo de 30 días a contar desde la entrega de llaves, en caso contrario, se entenderá que el adjudicatario renuncia a la vivienda, salvo que exista causa de fuerza mayor, debidamente justificada a juicio del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, pudiendo el Instituto iniciar un nuevo proceso de adjudicación. Dicho incumplimiento será acreditado por el Servicio de Inspección del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, y comunicado al interesado para la devolución de las llaves. En caso de no entregarlas, se iniciará el procedimiento oportuno para la recuperación de la vivienda.

CAPÍTULO IV

Contratación y otorgamiento de escrituras

Artículo 162. Régimen de adjudicación

1. El régimen de adjudicación será, preferentemente, mediante contrato de arrendamiento, sin perjuicio de que en determinados casos pueda realizarse mediante contrato de compraventa.

2. En casos excepcionales, por resolución del director general competente en materia de vivienda directamente, a propuesta del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, o a través de este organismo, cuando la referida Dirección General así lo acuerde, se podrá acordar la cesión con carácter temporal del uso de viviendas de promoción pública a personas físicas o jurídicas que lo soliciten y resulte suficientemente acreditado su destino, para fines sociales, asistenciales o de interés público.

Artículo 163. Formalización de los contratos

En todos los contratos que se efectúen sobre viviendas de promoción pública de la Generalitat deberán consignarse, como mínimo, las siguientes especificaciones:

a) Que la vivienda objeto del contrato está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección pública y, concretamente, de promoción pública de la Generalitat.

b) Que la vivienda deberá destinarse a domicilio habitual y permanente del adjudicatario y los familiares que con él convivan.

c) Que el adjudicatario se compromete a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene, y no realizar en la misma obra alguna sin la expresa autorización escrita del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya.

d) Que no utilizará simultáneamente, por cualquier título, otra vivienda.

e) En el caso de contrato de arrendamiento, el sistema de revisión de renta.

f) Tanto en el contrato de compraventa como de arrendamiento la obligación de domiciliar los recibos.

g) Que el contrato tiene la calificación de administrativo especial, por satisfacer de forma directa o inmediata la necesidad pública de vivienda, y, en el mismo sentido, que podrá ser resuelto por los procedimientos de carácter administrativo y causas establecidos en el capítulo VII de este título.

h) En el contracte de compravenda, els drets de tanteig i retracte, en els termes de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, i aquest reglament.

Article 164. Contracte de compravenda

El preu ajornat en els contractes de compravenda d'habitatges de promoció pública es garantirà sempre mitjançant condició resolutòria, per falta de pagament d'alguna de les quantitats ajornades en el venciment convingut.

Sense perjudici d'això, també es farà constar expressament en el contracte de compravenda que la falta de pagament de les quotes d'amortització podrà implicar, a criteri de l'administració, i atesa la situació econòmica de l'adjudicatari, la renovació forçosa del contracte i la transformació de la forma d'adjudicació en un contracte d'arrendament.

Article 165. Contracte d'arrendament

1. En cas de cessió de l'habitatge mitjançant contracte d'arrendament, la duració dels contractes serà de 5 anys, transcorreguts els quals podrà prorrogar-se per períodes anuals, conforme estableix la Llei d'Arrendaments Urbans, sempre que els arrendataris mantinguen les condicions exigibles per a l'adjudicació d'habitatges de promoció pública.

2. L'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituisca, podrà revisar les condicions legals exigibles als arrendataris amb anterioritat al venciment i les seues pròrrogues, comprovant si aquests mantenen les mencionades condicions i sol·licitant tota la documentació que siga necessària a l'efecte. En cas de no prorrogar-se el contracte, l'ocupant ha de tornar les claus i deixar l'habitatge lliure de mobles i efectes en el termini màxim de 60 dies des de la notificació de la no-renovació.

3. Seran a compte dels arrendataris les despeses necessàries per al manteniment de l'habitatge, com també el cost dels serveis i subministraments, tant de l'immoble on s'ubique, com de l'habitatge, i l'import de tots els tributs que graven aquests, en particular l'impost sobre béns immobles, la taxa de foms, les quotes per al sosteniment i les despeses comunes de les juntes administradores.

Article 166. Facultats d'administració de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA

L'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituisca, en l'exercici de les seues funcions de gestió i administració del patrimoni públic de l'habitatge de la Generalitat, d'acord amb el que estableix l'article 2 del Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell, i la disposició addicional tercera de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de Patrimoni de la Generalitat, tramitarà, i el director general competent en matèria d'habitatge atorgarà les corresponents escriptures públiques de cartes de pagament, cancel·lacions hipotecàries, segregacions, agrupacions, agregacions, divisions, declaracions d'obra nova i divisió horitzontal, compravenda, rescissions i les seues rectificacions respecte dels habitatges, locals, garatges i la resta d'edificacions complementàries relatives a aquest patrimoni.

Article 167. Atorgament d'escriptura pública

En els contractes de compravenda amb preu ajornat i en els subscrits d'accés diferit a la propietat, una vegada conclòs el període d'amortització estipulat o concedida l'amortització anticipada, i estant acreditat que el beneficiari ha satisfet les quotes d'amortització i la resta de quantitats que per tots els conceptes estiga obligat a pagar, l'Institut Valencià d'Habitatge, SA o entitat pública que el substituisca, tramitarà, i el director general competent en matèria d'habitatge atorgarà, l'escriptura de compravenda o d'elevació a públic del contracte a favor del beneficiari o dels qui legalment li hagueren substituït en successió per causa de mort.

h) En el contrato de compraventa, los derechos de tanteo y retracto, en los términos de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y este Reglamento.

Artículo 164. Contrato de compraventa

El precio aplazado en los contratos de compraventa de viviendas de promoción pública se garantizará siempre mediante condición resolutoria, por falta de pago de alguna de las cantidades aplazadas en el vencimiento convenido.

Sin perjuicio de ello, también se hará constar expresamente en el contrato de compraventa que la falta de pago de las cuotas de amortización podrá implicar, a criterio de la administración, y atendiendo a la situación económica del adjudicatario, la novación forzosa del contrato y la transformación de la forma de adjudicación en un contrato de arrendamiento.

Artículo 165. Contrato de arrendamiento

1. En caso de cesión de la vivienda mediante contrato de arrendamiento, la duración de los contratos será de 5 años, transcurridos los cuales podrá prorrogarse por periodos anuales, conforme establece la Ley de Arrendamientos Urbanos, siempre que los arrendatarios mantengan las condiciones exigibles para la adjudicación de viviendas de promoción pública.

2. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, podrá revisar las condiciones legales exigibles a los arrendatarios con anterioridad al vencimiento y sus prórrogas, comprobando si los mismos mantienen las mencionadas condiciones y solicitando cuanta documentación sea necesaria a tal efecto. En caso de no prorrogarse el contrato, el ocupante deberá devolver las llaves y dejar la vivienda libre de muebles y enseres en el plazo máximo de 60 días desde la notificación de la no renovación.

3. Serán de cuenta de los arrendatarios los gastos necesarios para el mantenimiento de la vivienda, así como el coste de los servicios y suministros, tanto del inmueble donde se ubique, como de la vivienda, y el importe de todos los tributos que graven las mismas, en particular el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la tasa de basuras, las cuotas para el sostenimiento y los gastos comunes de las Juntas Administradoras.

Artículo 166. Facultades de administración del Instituto Valenciano de Vivienda, SA.

El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, en el ejercicio de sus funciones de gestión y administración del patrimonio público de la vivienda de la Generalitat, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 del Decreto 118/1988, de 29 de julio, del Consell, y la disposición adicional tercera de la Ley 14/ 2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat, tramitará, y el director general competente en materia de vivienda otorgará, las correspondientes escrituras públicas de cartas de pago, cancelaciones hipotecarias, segregaciones, agrupaciones, agregaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva y división horizontal, compraventa, rescisiones y sus rectificaciones respecto de las viviendas, locales, garajes y demás edificaciones complementarias relativas a dicho patrimonio.

Artículo 167. Otorgamiento de escritura pública

En los contratos de compraventa con precio aplazado y en los subscrits de acceso diferido a la propiedad, una vez concluido el periodo de amortización estipulado o concedida la amortización anticipada, y estando acreditado que el beneficiario ha satisfecho las cuotas de amortización y demás cantidades que por todos los conceptos estuviera obligado a pagar, el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, tramitará, y el director general competente en materia de vivienda otorgará, la escritura de compraventa o de elevación a público del contrato a favor del beneficiario o de quienes legalmente le hubieran sustituido en sucesión mortis causa.

CAPÍTOL V

Administració i gestió del patrimoni d'habitatges de promoció pública de la Generalitat

Article 168. Gestió del patrimoni de promoció pública de la Generalitat

Excepte les atribucions que aquest reglament reserva a la direcció general competent en matèria d'habitatge, l'administració i la gestió del patrimoni d'habitatges i immobles qualificats com a promoció pública, pertanyent a la Generalitat, correspon a l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, sota la supervisió i la coordinació de l'esmentada direcció general.

Article 169. Abast de les facultats de gestió de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA

1. Les facultats per a l'administració i disposició atorgades a l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, respecte als habitatges de promoció pública, comportaran, així mateix, la tramitació de subrogacions i canvis de titularitat en contractes, requeriments de subrogació, bonificacions econòmiques, subvencions personals i qualsevol altra ajuda que reglamentàriament s'establisca, canvi de règim en contractes, elaboració d'estudis econòmics, amortitzacions anticipades, preparació de l'atorgament d'escriptures, confecció d'estatuts i constitució de juntes d'administració i comunitats de propietaris, increment de rendes i revisió de contractes de lloguer a la seua finalització, reparacions, ajornament de deutes, impagaments i qualsevol classe d'incidències que puguin presentar-se en la contractació i administració dels habitatges de promoció pública.

2. Tots els actes de tràmit, i les seues notificacions, s'efectuaran en nom i representació de la Generalitat, com a titular de l'esmentat patrimoni, d'acord amb el que estableix el Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell.

Article 170. Rendiments econòmics

Els rendiments econòmics derivats de la gestió del patrimoni de promoció pública seran administrats per l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, de la forma establida en l'article 4 del Decret 118/1988, de 29 de juliol, modificat pel Decret 174/1998, de 20 d'octubre, del Consell, o per l'entitat pública que el substituïska.

Article 171. Canvis de règim contractual

1. L'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, pot tramitar els canvis de règim contractual d'arrendament a compravenda i viceversa, sempre que, hagen transcorregut un mínim de 5 anys des de la data del contracte, s'acrediten ingressos suficients de la unitat familiar per a accedir a un habitatge de promoció pública en compravenda, per al primer cas, o una disminució d'ingressos que acredite que no disposa dels suficients per a adquirir l'habitatge, per al segon cas.

2. Una vegada canviat el règim contractual, no podrà tornar-se a modificar fins transcorregut un mínim de 5 anys des de la data de subscripció de l'últim contracte, i les quantitats pagades en concepte de renda o amortització, segons el cas, tindran la consideració de lloguer per la utilització de l'habitatge durant aquest període, sense dret a cap devolució.

3. En tot cas, serà requisit necessari per al canvi de règim trobar-se al corrent de pagament de la renda o quotes d'amortització, i la resta de despeses a què estiga obligat l'adjudicatari, i ocupar l'habitatge com a domicili habitual i permanent.

4. Sense perjudici del que disposen els números anteriors, l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, podrà proposar la denegació dels canvis de règim quan s'estime que un determinat immoble o conjunt immobiliari ha de continuar mantenint el règim contractual de la seua adjudicació.

Article 172. Amortització anticipada

El comprador pot avançar el pagament del preu ajornat de l'habitatge en els termes establits en l'article 149 d'aquest reglament, amb l'autorització prèvia de l'Institut Valencià d'Habitatge SA, o entitat

CAPÍTULO V

Administración y gestión del patrimonio de viviendas de promoción pública de la Generalitat

Artículo 168. Gestión del patrimonio de promoción pública de la Generalitat

Salvo las atribuciones que este Reglamento reserva a la Dirección General competente en materia de vivienda, la administración y gestión del patrimonio de viviendas e inmuebles calificados como Promoción Pública, perteneciente a la Generalitat, corresponde al Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, bajo la supervisión y coordinación de la referida Dirección General.

Artículo 169. Alcance de las facultades de gestión del Instituto Valenciano de Vivienda, SA.

1. Las facultades para la administración y disposición otorgadas al Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, respecto a las viviendas de promoción pública, conllevarán, asimismo, la tramitación de subrogaciones y cambios de titularidad en contratos, requerimientos de subrogación, bonificaciones económicas, subvenciones personales y cualquier otra ayuda que reglamentariamente se establezca, cambio de régimen en contratos, elaboración de estudios económicos, amortizaciones anticipadas, preparación del otorgamiento de escrituras, confección de estatutos y constitución de Juntas de Administración y comunidades de propietarios, incremento de rentas y revisión de contratos de alquiler a su finalización, reparaciones, aplazamiento de deudas, impagos y toda clase de incidencias que puedan presentarse en la contratación y administración de las viviendas de promoción pública.

2. Todos los actos de trámite, y sus notificaciones, se efectuarán en nombre y representación de la Generalitat, como titular del citado patrimonio, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 118/1988, de 29 de julio, del Consell.

Artículo 170. Rendimientos económicos

Los rendimientos económicos derivados de la gestión del patrimonio de promoción pública serán administrados por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., del modo establecido en el artículo 4 del Decreto 118/1988, de 29 de julio, modificado por el Decreto 174/1998, de 20 de octubre, del Consell, o por la entidad pública que le sustituya.

Artículo 171. Cambios de régimen contractual

1. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, podrá tramitar los cambios de régimen contractual de arrendamiento a compraventa y viceversa, siempre que, habiendo transcurrido un mínimo de 5 años desde la fecha del contrato, se acrediten ingresos suficientes de la unidad familiar para acceder a una vivienda de promoción pública en compraventa, para el primer caso, o una disminución de ingresos tal que acredite que no dispone de los suficientes para adquirir la vivienda, para el segundo caso.

2. Una vez cambiado el régimen contractual, no podrá volverse a modificar hasta transcurrido un mínimo de 5 años desde la fecha de suscripción del último contrato, y las cantidades abonadas en concepto de renta o amortización, según el caso, tendrán la consideración de alquiler por la utilización de la vivienda durante dicho periodo, sin derecho a devolución alguna.

3. En todo caso, será requisito necesario para el cambio de régimen encontrarse al corriente de pago de la renta o cuotas de amortización, y demás gastos a que venga obligado el adjudicatario, y ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, podrá proponer la denegación de los cambios de régimen cuando se estime que un determinado inmueble o conjunto inmobiliario debe continuar manteniendo el régimen contractual de su adjudicación.

Artículo 172. Amortización anticipada

El comprador podrá adelantar el pago del precio aplazado de la vivienda en los términos establecidos en el artículo 149 de este Reglamento, previa autorización del Instituto Valenciano de Vivienda, SA.,

pública que el substituïska, sempre que haja transcorregut un mínim de 10 anys des de la data del contracte, es trobe al corrent del pagament de les quotes i la resta de despeses a què estiga obligat i acredite estar destinant l'habitatge a domicili habitual i permanent.

Article 173. Bonificacions econòmiques per al pagament de la renda

1. L'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, pot concedir bonificacions econòmiques per al pagament de la renda segons la capacitat econòmica i composició de la unitat familiar, com també de la quantia de la renda del lloguer, segons la fórmula següent:

$$\% \text{ bonificació} = 100 - \{ \text{RendaAct} * 140 * [(\text{Ingressos} / \text{IPREM}) - (\text{NF} - 1) * 0,25] \} / \text{Renda Hui}$$

On:

Ingressos: ingressos totals de la unitat familiar

IPREM: indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples

NF: nombre de components de la unitat familiar

Renda Act: Renda Actualitzada, calculada amb els criteris d'aquest reglament

Renda Hui: renda que està pagant actualment l'inquilí

2. Aquestes bonificacions, que poden ser entre un mínim d'un 10 per 100 i un màxim d'un 70 per 100 de la renda, tindran una validesa de dos anys i serà requisit necessari per a la seua concessió trobar-se al corrent de la renda del lloguer i la resta de conceptes a què estiga obligat.

3. Quan un inquilí que gaudisca de bonificació incorrega en impagament de la renda, o d'altres conceptes a què estiga obligat, pot ser-li retirada la bonificació de forma immediata i estarà obligat a reintegrar les quantitats bonificades.

Article 174. Altres ajudes

Per ordre del conseller competent en matèria d'habitatge es poden establir un altre tipus d'ajudes i subvencions personals, compatibles o no amb les establides en l'article anterior, que seran tramitades per l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska.

Article 175. Subrogació en contractes d'arrendament

En matèria de subrogacions en contractes d'arrendament cal ajustar-se al que disposa la vigent Llei d'Arrendaments Urbans, i ha de concórrer, a més, en els subrogats els requisits establits per a ser adjudicatari d'habitatge de promoció pública.

Article 176. Obligació d'assegurar l'habitatge

1. El comprador d'un habitatge de promoció pública s'obliga a subscriure una assegurança amb l'objecte de preservar el continent contra els riscos d'incendi i catastròfics, designant com a cessionari dels drets de l'assegurat la Generalitat, per l'import de les quantitats no satisfetes, fins al seu total pagament, en cas de compraventa amb pagament ajornat. Ha d'aportar el duplicat de la pòlissa i el justificat del pagament de la prima en el termini d'un mes comptador des de la data de subscripció del contracte, i els duplicats de les corresponents renovacions en el mateix termini, comptadors des del venciment de les anteriors.

2. L'incompliment d'aquesta obligació serà considerat com a infracció greu a l'efecte previst per la legislació especial en matèria d'habitatges de promoció pública, i per a la possible aplicació dels procediments de recuperació de titularitat previstos en aquest títol.

Article 177. Exercici dels drets de tanteig i retracte

1. La Generalitat tindrà dret de tanteig i retracte sobre els habitatges i els seus annexos vinculats, qualificats de promoció pública, en les segones i successives transmissions inter vivos, siguen gratuïtes o oneroses, voluntàries o com a conseqüència d'un procediment d'execució patrimonial, en els termes, condicions i requisits que estableix la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de

o entidad pública que le sustituya, siempre que haya transcurrido un mínimo de 10 años desde la fecha del contrato, se encuentre al corriente de pago de las cuotas y demás gastos a que venga obligado y acredite estar destinando la vivienda a domicilio habitual y permanente.

Artículo 173. Bonificaciones económicas para el pago de la renta

1. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, podrá conceder bonificaciones económicas para el pago de la renta en función de la capacidad económica y composición de la unidad familiar, así como de la cuantía de la renta del alquiler, según la siguiente fórmula:

$$\% \text{ bonificación} = 100 - \{ \text{RentaAct} * 140 * [(\text{Ingresos} / \text{IPREM}) - (\text{NF} - 1) * 0,25] \} / \text{Renta Hoy}$$

Donde:

Ingresos: ingresos totales de la unidad familiar.

IPREM: indicador Publico de Renta de Efectos Múltiples.

NF: número de componentes de la unidad familiar.

Renta Act: Renta Actualizada, calculada con los criterios del presente reglamento.

Renta Hoy: renta que está pagando actualmente el inquilino.

2. Estas bonificaciones, que podrán ser entre un mínimo de un 10 por 100 y un máximo de un 70 por 100 de la renta, tendrán una validez de dos años y será requisito necesario para su concesión encontrarse al corriente de la renta del alquiler y demás conceptos a que venga obligado.

3. Cuando un inquilino que disfrute de bonificación incurra en impago de la renta, o de otros conceptos a que venga obligado, podrá serle retirada la bonificación de forma inmediata y estará obligado a reintegrar las cantidades bonificadas.

Artículo 174. Otras ayudas

Por Orden del conseller competente en materia de vivienda se podrán establecer otro tipo de ayudas y subvenciones personales, compatibles o no con las establecidas en el artículo anterior, que serán tramitadas por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya.

Artículo 175. Subrogación en contratos de arrendamiento

En materia de subrogaciones en contratos de arrendamiento, se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, debiendo concurrir, además, en los subrogados los requisitos establecidos para ser adjudicatario de vivienda de promoción pública.

Artículo 176. Obligación de asegurar la vivienda

1. El comprador de una vivienda de promoción pública se obliga a suscribir un seguro con el objeto de preservar el continente contra los riesgos de incendio y catastróficos, designando como cesionario de los derechos del asegurado a la Generalitat, por el importe de las cantidades no satisfechas, hasta su total pago, en caso de compraventa con pago aplazado. Deberá aportar el duplicado de la póliza y el justificante del pago de la prima en el plazo de un mes a contar desde la fecha de suscripción del contrato, y los duplicados de las correspondientes renovaciones en igual plazo, contado desde el vencimiento de las anteriores.

2. El incumplimiento de esta obligación será considerado como infracción grave a los efectos previstos por la legislación especial en materia de viviendas de promoción pública, y para la posible aplicación de los procedimientos de recuperación de titularidad previstos en este título.

Artículo 177. Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto

1. La Generalitat tendrá derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas y sus anejos vinculados, calificados de promoción pública, en las segundas y sucesivas transmisiones intervivos, sean gratuitas u onerosas, voluntarias o como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial, en los términos, condiciones y requisitos que establece la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la

la Comunitat Valenciana. El dret de tanteig i retracte es farà constar expressament en l'escriptura pública de compravenda, que s'inscriurà en el Registre de la Propietat mitjançant una nota marginal.

2. Conforme estableix l'article 51.3 de la referida llei, l'administració, a través de la direcció general competent en matèria d'habitatge, ostentarà els drets de tanteig i retracte respecte de les transmissions efectuades dins dels deu anys, comptadors des de la qualificació definitiva dels habitatges o des de la data de celebració del contracte, sempre que aquesta siga posterior a la qualificació definitiva.

Si el contracte es formalitza en escriptura pública, el termini es computarà a partir de la data d'aquesta. Si el contracte es formalitza en document privat, caldrà ajustar-se al que disposa l'article 1227 del Codi Civil.

3. El dret de tanteig i retracte ha de ser exercit pel director general competent en matèria d'habitatge, incumbint la tramitació a l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, d'acord amb la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, dins del termini de 10 anys referit en l'apartat anterior, i, així mateix, quan no s'haja fet efectiva la totalitat de les quantitats ajornades per al pagament a la Generalitat.

4. Els propietaris d'habitatges de promoció pública han de notificar a l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, per qualsevol mitjà que permetta tindre constància de la seua recepció, la decisió d'alienar-los, especificant, quan la transmissió siga a títol oneros, el preu i forma de pagament projectats i les condicions essencials de la transmissió, i en tots els casos, les dades de l'interessat en l'adquisició, amb referència expressa al compliment de les condicions exigides per a accedir a l'habitatge.

5. Per a l'exercici del dret de tanteig i retracte cal ajustar-se al que disposen els articles 51, 52 i 53 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

CAPÍTOL VI Reparació i manteniment

Article 178. Reparacions en habitatges i immobles de promoció pública

L'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, com a gestor del patrimoni de promoció pública propietat de la Generalitat, té l'encàrrec i l'obligació de mantindre i conservar el parc d'habitatges i immobles que l'integren, en els casos en què siga procedent d'acord amb la llei, i denegarà les peticions de reparació quan aquesta incumbisca als adjudicataris o comunitats de propietaris o juntes d'administració d'aquests immobles.

Article 179. Reparació d'immobles amb titularitat recuperada

Els habitatges la titularitat dels quals s'haja recuperat per qualsevol procediment legal a l'efecte seran reparats per a deixar-los en adequat estat d'habitabilitat per a posar-los en ús, mitjançant la segona o posterior adjudicació.

Article 180. Reparacions generals d'elements comuns

1. L'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, efectuarà les reparacions necessàries en els elements comuns dels grups d'habitatges de promoció pública, quan aquelles siguen procedents legalment i no siguen imputables als adjudicataris o comunitats de propietaris i juntes d'administració.

2. Les actuacions de rehabilitació que es realitzen en habitatges, locals i edificis que pertanyen al parc d'habitatges de la Generalitat, en consideració al caràcter administratiu especial dels contractes d'adjudicació i a la vigència del període de protecció, formaran part del deure de conservació i manteniment inherent a la gestió i l'administració del patrimoni de promoció pública d'habitatge de la Generalitat que l'Institut Valencià d'Habitatge, SA o entitat pública que el substituïska, té atribuïda.

Vivienda de la Comunitat Valenciana. El derecho de tanteo y retracto se hará constar expresamente en la escritura pública de compraventa, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

2. Conforme establece el artículo 51.3 de la referida Ley, la administración, a través de la Dirección General competente en materia de vivienda, ostentará los derechos de tanteo y retracto respecto de las transmisiones efectuadas dentro de los diez años, a contar desde la calificación definitiva de las viviendas o desde la fecha de celebración del contrato, siempre que ésta sea posterior a la calificación definitiva.

Si el contrato se formaliza en escritura pública, el plazo se computará a partir de la fecha de ésta. Si el contrato se formaliza en documento privado, se estará a lo dispuesto en el artículo 1227 del Código Civil.

3. El derecho de tanteo y retracto deberá ser ejercitado por el director general competente en materia de vivienda, incumbiendo la tramitación al Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, con arreglo en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, dentro del plazo de 10 años referido en el apartado anterior, y, asimismo, cuando no se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas para el pago a la Generalitat.

4. Los propietarios de viviendas de promoción pública deberán notificar al Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, la decisión de enajenarlos, especificando, cuando la transmisión sea a título oneroso, el precio y forma de pago proyectados y las condiciones esenciales de la transmisión, y en todos los casos, los datos del interesado en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda.

5. Para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto se estará a lo dispuesto en los artículos 51, 52 y 53 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

CAPÍTULO VI Reparación y mantenimiento

Artículo 178. Reparaciones en viviendas e inmuebles de promoción pública

El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, como gestor del patrimonio de promoción pública propiedad de la Generalitat, tiene el encargo y la obligación de mantener y conservar el parque de viviendas e inmuebles que lo integran, en los casos en que sea procedente con arreglo a ley, y denegará las peticiones de reparación cuando ésta incumba a los adjudicatarios o comunidades de propietarios o Juntas de Administración de estos inmuebles.

Artículo 179. Reparación de inmuebles con titularidad recuperada

Las viviendas cuya titularidad se haya recuperado por cualquier procedimiento legal al efecto, serán reparadas para dejarlas en adecuado estado de habitabilidad para proceder a su puesta en uso, mediante segunda o posterior adjudicación.

Artículo 180. Reparaciones generales de elementos comunes

1. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, efectuará las reparaciones necesarias en los elementos comunes de los grupos de viviendas de promoción pública, cuando aquellas sean procedentes legalmente y no sean imputables a los adjudicatarios o comunidades de propietarios y Juntas de Administración.

2. Las actuaciones de rehabilitación que se realicen en viviendas, locales y edificios pertenecientes al parque de viviendas de la Generalitat, en consideración al carácter administrativo especial de los contratos de adjudicación y a la vigencia del periodo de protección, formarán parte del deber de conservación y mantenimiento inherente a la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de vivienda de la Generalitat que el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, tiene atribuida.

CAPÍTOL VII

Mesures de normalització i procediments de recuperació de la titularitat dels immobles de promoció pública

Article 181. Procediments de normalització

1. La Generalitat podrà utilitzar, per a la normalització i la recuperació, si és el cas, de la titularitat dels habitatges i altres immobles de promoció pública, a través de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituisca, els procediments següents: el desnonament administratiu del contracte d'arrendament, la resolució administrativa del contracte de compravenda en fase d'amortització, la resolució del contracte de compravenda per falta de pagament per compliment de la condició resolutòria explícita, la recuperació de la possessió d'ofici i el desallotjament d'ocupacions il·legals, l'expropiació forçosa per incumpliment de la funció social de la propietat, la recaptació executiva per via de constrènyiment, i qualssevol altres procediments establits o que s'establisquen legalment.

2. L'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituisca, com a gestor del patrimoni de promoció pública, o qualssevol altre ens al qual se li encomane, duran a terme tots els tràmits d'aquests procediments, excepte la resolució, que correspon a la direcció general competent en matèria d'habitatge.

Article 182. El desnonament administratiu del contracte d'arrendament i la resolució administrativa del contracte de compravenda en fase d'amortització

Són causes legals de desnonament administratiu o resolució administrativa de contracte les establides en l'article 57.5 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

Article 183. Resolució administrativa dels contractes d'arrendament i de compravenda. Procediment de desnonament

1. Tant el contracte d'arrendament, com el de compravenda durant la seua fase d'amortització, poden ser resolts pels procediments de caràcter administratiu i causes establits en aquest capítol.

2. L'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituisca, comprovada l'existència d'alguna de les causes que poden donar lloc al desnonament o resolució administrativa de contracte en fase d'amortització, notificarà a l'adjudicatari o ocupant el plec de càrrecs, o en el cas que la causa siga la falta de pagament, el requeriment de pagament, el qual disposarà d'un termini de 30 dies per a formular les oportunes al·legacions i proposar les proves que considere oportunes en el seu descàrrec, podrà acordar-se un període de prova, per un termini no superior a 30 dies ni inferior a 10 dies, a fi que puguin practicar-se les que es consideren pertinents.

3. Concloua, si és el cas, la fase de prova, i a la vista de les actuacions realitzades i del resultat de l'expedient, es pot acordar l'arxiu de les actuacions, o s'eleva al director general competent en matèria d'habitatge la proposta de resolució de l'expedient. El director general competent en matèria d'habitatge, si és el cas, dictarà una resolució, que serà motivada, notificada a l'adjudicatari o ocupant.

4. La resolució de contracte de compravenda per falta de pagament per compliment de la condició resolutòria explícita del contracte, es notificarà per acta de requeriment notarial, i després d'això s'iniciarà el procediment de desnonament administratiu per falta de títol, per a, si és el cas, recuperar la titularitat plena de l'habitatge.

5. També es podrà resoldre el contracte a petició de l'interessat. El director general competent en matèria d'habitatge, a proposta de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituisca, en aquest cas pot acordar la resolució del contracte, i tornar les quantitats satisfetes a compte del preu, deduint el 10 per 100 d'aquestes quantitats en compensació per l'ocupació de l'habitatge, com també la totalitat dels interessos meritats i no pagats fins a la data de concessió de la devolució. Ha de deduir-se, també, l'import de les reparacions que siguen necessàries per a deixar l'habitatge en les condicions necessàries per a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat o la llicència equivalent.

CAPÍTULO VII

Medidas de normalización y procedimientos de recuperación de la titularidad de los inmuebles de promoción pública

Artículo 181. Procedimientos de normalización

1. La Generalitat podrán utilizar, para la normalización y recuperación en su caso, de la titularidad de las viviendas y otros inmuebles de promoción pública, a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, los siguientes procedimientos: el desahucio administrativo del contrato de arrendamiento, la resolución administrativa del contrato de compraventa en fase de amortización, la resolución del contrato de compraventa por falta de pago por cumplimiento de la condición resolutoria explícita, la recuperación de la posesión de oficio y el desalojo de ocupaciones ilegales, la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, la recaudación ejecutiva por vía de apremio, y cualesquiera otros procedimientos establecidos o que se establezcan legalmente.

2. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, como gestor del patrimonio de promoción pública, o cualquier otro ente al que le fuera encomendado, llevarán a cabo todos los trámites de estos procedimientos, salvo la resolución, que corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 182. El desahucio administrativo del contrato de arrendamiento, y la resolución administrativa del contrato de compraventa en fase de amortización

Son causas legales de desahucio administrativo o resolución administrativa de contrato las establecidas en el artículo 57.5 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Artículo 183. Resolución administrativa de los contratos de arrendamiento y de compraventa. Procedimiento de desahucio

1. Tanto el contrato de arrendamiento, como el de compraventa durante su fase de amortización, podrán ser resueltos por los procedimientos de carácter administrativo y causas establecidos en este capítulo.

2. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, comprobada la existencia de alguna de las causas que pueden dar lugar al desahucio o resolución administrativa de contrato en fase de amortización, notificará al adjudicatario u ocupante el pliego de cargos, o en caso de que la causa fuera la falta de pago, el requerimiento de pago, el cual dispondrá de un plazo de 30 días para formular las oportunas alegaciones y proponer las pruebas que considere oportunas en su descargo, pudiendo acordarse un periodo de prueba, por plazo no superior a 30 días ni inferior a 10 días, a fin de que puedan practicarse las que se consideren pertinentes.

3. Concluida, en su caso, la fase de prueba, y a la vista de las actuaciones realizadas y del resultado del expediente, se podrá acordar el archivo de las actuaciones, o se elevará al director general competente en materia de vivienda, propuesta de resolución del expediente. El director general competente en materia de vivienda procederá, en su caso, a dictar resolución, que será motivada, notificada al adjudicatario u ocupante.

4. La resolución de contrato de compraventa por falta de pago por cumplimiento de la condición resolutoria explícita del contrato, se notificará por acta de requerimiento notarial, tras lo cual se iniciará el procedimiento de desahucio administrativo por falta de título, para, en su caso, recuperar la titularidad plena de la vivienda.

5. También se podrá resolver el contrato a petición del interesado. El director general competente en materia de vivienda, a propuesta del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, en ese caso podrá acordar la resolución del contrato, y procederá a la devolución de las cantidades satisfechas a cuenta del precio, deduciendo el 10 por 100 de dichas cantidades en compensación por la ocupación de la vivienda, así como la totalidad de los intereses devengados y no pagados, hasta la fecha de concesión de la devolución. Deberá deducirse, también, el importe de las reparaciones que fueran precisas para dejar la vivienda en las condiciones necesarias para la obtención de la cédula de habitabilidad o licencia equivalente.

6. En el cas de resolució administrativa del contracte de compravenda, el procediment de devolució de quantitats serà el mateix que el previst en el número anterior, a excepció de la deducció del 10 per 100 per ocupació, que no serà aplicable.

Article 184. La potestat de la recuperació d'ofici. Desallotjament d'ocupants il·legals

Quan el procediment estiguera motivat per l'ocupació il·legal d'un immoble, dins de l'any anterior al seu inici, i d'acord amb el que estableix l'article 23 de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de Patrimoni de la Generalitat, es recuperarà d'ofici la possessió, a requerir el desallotjament als seus ocupants i després de comprovar que no han restituit la seua possessió, el director general competent en matèria d'habitatge dictarà una resolució ordenant el llançament, que serà notificat als interessats. Contra aquesta resolució no pot interposar-se cap recurs administratiu.

Article 185. Expropiació forçosa d'immobles per incompliment de la funció social de la propietat

1. El director general competent en matèria d'habitatge, a proposta de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituisca, podrà acordar després de la incoació i tramitació de l'oportú expedient, l'expropiació forçosa dels habitatges de promoció pública de la Generalitat en els termes, condicions i requisits que estableix l'article 57.4 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

2. L'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituisca, iniciarà, si és el cas, l'oportú expedient, amb audiència de les persones interessades, que se substanciarà en el termini màxim de trenta dies comptadors des de la seua incoació, a l'efecte d'acreditar, si és el cas, l'existència de les causes legalment establides per a determinar l'incompliment de la funció social, i la procedència de l'expropiació.

Si els habitatges corresponen a promocions públiques d'entitats locals territorials, la iniciació de l'expedient s'efectuarà a petició d'aquestes, que finançaran íntegrament l'expropiació.

3. Si de l'expedient resulta l'existència d'una de les causes referides, la direcció general competent en matèria d'habitatge acordarà l'expropiació forçosa de l'habitatge afectat.

4. El preu just de l'habitatge serà determinat per l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituisca, basant-se en el preu en què va ser cedit, aquest es corregirà tenint en compte els criteris de valoració per a les segones transmissions d'habitatges de promoció pública previstes en les seues normes específiques, i, singularment, el que estableix l'article 57.4 apartat 3), de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

5. El pagament i l'ocupació es realitzaran d'acord amb el que disposa la Llei d'expropiació forçosa.

6. Els habitatges expropiats es destinaran a cobrir les necessitats de caràcter social per a les que va ser establert el règim de protecció oficial de promoció pública, per a la seua nova adjudicació regirà el que disposa la normativa aplicable a aquesta classe d'habitatges.

Article 186. La recaptació executiva per via de constrenyiment

1. En cas de falta de pagament de les quotes d'amortització en el contracte de compravenda de l'habitatge, la direcció general competent en matèria d'habitatge podrà utilitzar, a més, el procediment de constrenyiment per al cobrament de les quotes impagades.

2. S'iniciarà el procediment mitjançant requeriment per escrit del pagament del total degut al deutor, concedint-li un termini de quinze dies perquè l'efectue, transcorregut el qual si no l'ha fets efectiu, es tramitarà el procediment d'acord amb el que estableix el Reglament general de recaptació.

3. Després de la pràctica de l'anotació preventiva d'embargament es valorarà la finca, i s'alienarà aquesta.

4. La referida alienació s'efectuarà per concurs, basant-se en el que estableix l'article 144 del Reglament general de recaptació, en concórrer en aquest cas clares raons d'interès públic.

6. En el caso de resolución administrativa del contrato de compraventa, el procedimiento de devolución de cantidades será el mismo que el previsto en el número anterior, con excepción de la deducción del 10 por 100 por ocupación, que no será aplicable.

Artículo 184. La potestad de la recuperación de oficio. Desalojo de ocupantes ilegales

Cuando el procedimiento estuviera motivado por la ocupación ilegal de un inmueble, dentro del año anterior a su inicio, y conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat, se procederá para recuperar de oficio la posesión, a requerir de desalojo a sus ocupantes y tras la comprobación de no haber restituido su posesión, el director general competente en materia de vivienda dictará resolución ordenando el lanzamiento, que será notificada a los interesados. Contra dicha resolución no cabe recurso administrativo alguno.

Artículo 185. Expropiación forzosa de inmuebles por incumplimiento de la función social de la propiedad

1. El director general competente en materia de Vivienda, a propuesta del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, podrá acordar tras la incoación y tramitación del oportuno expediente, la expropiación forzosa de las viviendas de promoción pública de la Generalitat en los términos, condiciones y requisitos que establece el artículo 57.4 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

2. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, iniciará, en su caso, el oportuno expediente, con audiencia de los interesados, que se sustanciará en el plazo máximo de treinta días a contar desde su incoación, a los efectos de acreditar, en su caso, la existencia de las causas legalmente establecidas para determinar el incumplimiento de la función social, y la procedencia de la expropiación.

Si las viviendas corresponden a Promociones Públicas de Entidades Locales Territoriales, la iniciación del expediente se efectuará a petición de las mismas, que financiarán íntegramente la expropiación.

3. Si del expediente resultare la existencia de una de las causas referidas, la Dirección General competente en materia de vivienda acordará la expropiación forzosa de la vivienda afectada.

4. El justiprecio de la vivienda será determinado por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, en base al precio en que fue cedida, corrigiéndose el mismo teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas de promoción pública previstas en sus normas específicas, y, singularmente, lo establecido en el artículo 57.4 apartado 3), de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

5. El pago y la ocupación se realizarán conforme a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

6. Las viviendas expropiadas se destinarán a cubrir las necesidades de carácter social para las que fue establecido el régimen de protección oficial de promoción pública, estando para su nueva adjudicación a lo dispuesto en la normativa aplicable a esta clase de viviendas.

Artículo 186. La recaudación ejecutiva por vía de apremio

1. En caso de falta de pago de las cuotas de amortización en el contrato de compraventa de la vivienda, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá utilizar, además, el procedimiento de apremio para el cobro de las cuotas impagadas.

2. Se iniciará el procedimiento mediante requerimiento por escrito del pago del total adeudado al deudor, concediéndole un plazo de quince días para que lo efectúe, transcurrido el cual sin hacerlo efectivo, se procederá a tramitar el procedimiento conforme a lo establecido en el Reglamento General de Recaudación.

3. Tras la práctica de la anotación preventiva de embargo se procederá a la valoración de la finca, y a la enajenación de la misma.

4. La referida enajenación se efectuará por concurso, en base a lo establecido en el artículo 144 del Reglamento General de Recaudación, al concurrir en este caso claras razones de interés público.

5. La Generalitat, a través de la direcció general competent en matèria d'habitatge, pot adjudicar-se directament la finca en els casos legalment establits.

Article 187. Notificacions

Amb caràcter general, les notificacions dels tràmits dels procediments regulats en aquest capítol s'efectuaran amb subjecció al que estableixen els articles 58, 59, 60 i 61 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Article 188. Llançament

Els llançaments, que si és el cas es produïsquen, com a conseqüència dels procediments regulats en el present capítol, es duran a terme per l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituisca, amb l'autorització judicial d'entrada a domicili mitjançant l'aplicació de les normes de la Llei de la jurisdicció contenciosa administrativa, Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú i Llei de patrimoni de la Generalitat, demanant per a això, si és necessari, el suport dels agents de l'autoritat.

Serà títol suficient per a reinscriure en el Registre de la Propietat, a favor de la Generalitat, els immobles recuperats per aquesta en aplicació dels procediments regulats en el present capítol, el certificat administratiu, expedit pel funcionari competent, acreditatiu de la resolució administrativa que produïska aquesta recuperació de titularitat.

Article 189. Aplicació dels procediments a locals, garatges i altres immobles de promoció pública

Els procediments recollits en el present capítol seran aplicables als locals, garatges i altres immobles de promoció pública diferents d'habitatge, als quals s'estén la protecció conforme a l'article 45 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, per les causes següents:

- a) La falta de pagament de qualsevol de les rendes o quotes d'amortització.
- b) L'ocupació de l'immoble sense títol legal per a això.
- c) No destinar l'immoble per a l'ús establert en el contracte de cessió.
- d) Realitzar l'adjudicatari o qualsevol dels ocupants de l'immoble activitats subjectes a autorització ambiental integrada i a llicència ambiental municipal, d'acord amb el que disposa la Llei 2/2006, de 5 de maig, de Prevenció de la Contaminació i Qualitat Ambiental. En el cas que es tracte d'immobles cedits en compravenda i trobar-se en fase d'amortització, es pot privar de l'ús d'aquest durant un període no superior a tres anys, en compte de la resolució del contracte.

- e) Subarrendar o cedir totalment o parcialment l'immoble sense els requisits legals i del contracte.

CAPÍTOL VIII

Altres immobles inclosos en edificis de promoció pública

Article 190. Locals comercials

Els locals comercials, situats en els edificis que gaudisquen de la qualificació de promoció pública, es regiran per les disposicions del present capítol.

Article 191. Règim de cessió

1. L'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituisca proposarà, el règim d'ús i de cessió, si és el cas, la seua valoració i condicions de pagament, com també les condicions contractuals d'aquests immobles.

2. La proposta es remetrà a la direcció general competent en matèria d'habitatge, que resoldrà el que calga.

Article 192. Adjudicació de locals de negoci

1. L'adjudicació mitjançant els contractes de compravenda o lloguer dels locals de negoci, situats en immobles de promoció pública

5. La Generalitat, a través de la Direcció General competente en materia de vivienda, podrá adjudicarse directamente la finca en los casos legalmente establecidos.

Artículo 187. Notificaciones

Con carácter general, las notificaciones de los trámites de los procedimientos regulados en este capítulo se efectuarán con sujeción a lo establecido en los artículos 58, 59, 60 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 188. Lanzamiento

Los lanzamientos, que en su caso se produzcan, como consecuencia de los procedimientos regulados en el presente capítulo, se llevarán a cabo por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, con la autorización judicial de entrada a domicilio mediante la aplicación de las normas de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, Ley de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y Ley de Patrimonio de la Generalitat, recabando para ello, si es necesario, el apoyo de los Agentes de la Autoridad.

Será título bastante para reinscribir en el Registro de la Propiedad, a favor de la Generalitat, los inmuebles recuperados por la misma en aplicación de los procedimientos regulados en el presente capítulo, la certificación administrativa, expedida por el funcionario competente, acreditativa de la resolución administrativa que produzca dicha recuperación de titularidad.

Artículo 189. Aplicación de los procedimientos a locales, garajes y otros inmuebles de promoción pública

Los procedimientos recogidos en el presente capítulo serán aplicables a los locales, garajes y otros inmuebles de promoción pública distintos de vivienda, a los que se extiende la protección conforme al artículo 45 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de cualquiera de las rentas o cuotas de amortización.
- b) La ocupación del inmueble sin título legal para ello.
- c) No destinar el inmueble para el uso establecido en el contrato de cesión.
- d) Realizar el adjudicatario o cualquiera de los ocupantes del inmueble actividades sujetas a autorización ambiental integrada y a licencia ambiental municipal, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental. En caso de que se trate de inmuebles cedidos en compraventa y hallarse en fase de amortización, se puede privar del uso del mismo durante un periodo no superior a tres años, en lugar de la resolución del contrato.

- e) Subarrendar o ceder total o parcialmente el inmueble sin los requisitos legales y del contrato.

CAPÍTULO VIII

Otros inmuebles incluidos en edificios de promoción pública

Artículo 190. Locales Comerciales

Los locales comerciales, situados en los edificios que gocen de la calificación de promoción pública, se regirán por las disposiciones del presente capítulo.

Artículo 191. Régimen de Cesión

1. El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya propondrá, el régimen de uso y de cesión, en su caso, su valoración y condiciones de pago, así como las condiciones contractuales de estos inmuebles.

2. La propuesta se remitirá a la Dirección General competente en materia de vivienda, que resolverá lo que proceda.

Artículo 192. Adjudicación de locales de negocio

1. La adjudicación mediante los contratos de compraventa o alquiler de los locales de negocio, situados en inmuebles de promo-

propietat de la Generalitat, es realitzarà mitjançant subhasta pública, o concurs, que convocarà i tramitarà l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, de conformitat amb els principis de publicitat i concurrència.

La resolució d'adjudicació correspondrà al director general competent en matèria d'habitatge.

2. No obstant el que disposa el número anterior, els locals comercials poden ser adjudicats directament pel director general competent en matèria d'habitatge, a proposta de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska en els supòsits següents:

a) Quan es tracte d'instal·lar en aquest serveis de caràcter públic.

b) Si, anunciada l'adjudicació en subhasta pública, no arriba a efectuar-se per falta de licitadors, per no declarar-se admissibles les propostes presentades, o perquè l'adjudicatari no complisca les condicions necessàries per a la formalització del contracte.

c) Per raons qualificades d'interés públic o social, degudament motivades. La direcció general competent en matèria d'habitatge, podrà fixar les condicions de l'adjudicació considerant les circumstàncies de cada cas.

Article 193. Subrogacions i traspasos de locals

En matèria de subrogacions i traspasos de locals arrendats s'aplicarà la legislació vigent d'arrendaments urbans.

Article 194. Cessió temporal d'ús

L'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, podrà proposar al director general competent en matèria d'habitatge la cessió amb caràcter temporal de l'ús de locals situats en immobles de promoció pública a ajuntaments, associacions i altres entitats que ho sol·liciten i acrediten suficientment la seua destinació per a fins socials, assistencials o d'interés públic.

Article 195. Garatges, trasters i altres edificacions complementàries

1. Els garatges, trasters i altres annexos dels habitatges de promoció pública, es vincularan en la qualificació definitiva a aquests, quan tinguin la consideració d'elements inseparables. A l'efecte de la determinació del preu de venda dels immobles vinculats, es computarà el 60 per 100 de la seua superfície útil.

2. Els garatges, trasters i altres edificacions complementàries, no vinculats a habitatges de promoció pública, es consideraran amb caràcter general com a locals comercials, i els són d'aplicació les normes del present capítol, que els regulen.

3. Quan aquestes dependències no siguen susceptibles d'aprofitament independent i individual es consideraran com a dependències comunes, utilitzant-se en servei de la comunitat de propietaris o junta d'administració.

TÍTOL IV RÈGIM PROTEGIT DEL SÒL

CAPÍTOL I La promoció de sòl urbanitzat

Article 196. Adquisició i preparació de sòl

L'adquisició i la preparació de sòl amb destinació preferent a la promoció d'habitatges de protecció pública o de protecció autonòmica, i a la formació de patrimonis públics de sòl, s'efectuarà d'acord amb les modalitats establides en l'article 55 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, i la legislació urbanística valenciana.

La direcció general competent en matèria d'habitatge directament, o a través de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, poden promoure aquestes actuacions, crear societats instrumentals o formalitzar convenis en els termes establits per la referida legislació.

Les actuacions en matèria de sòl tindran en compte les condicions d'entorn i emplaçament exigides per l'article 4 de la Llei 8/2004, de

ció pública propiedad de la Generalitat, se realizará mediante subasta pública, o concurso, que convocará y tramitará el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, de conformidad con los principios de publicidad y concurrencia.

La resolución de adjudicación corresponderá al director general competente en materia de vivienda.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, los locales comerciales podrán ser adjudicados directamente por el director general competente en materia de vivienda, a propuesta del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de instalar en ellos servicios de carácter público.

b) Si, anunciada la adjudicación en subasta pública, no llegase a efectuarse por falta de licitadores, por no declararse admisibles las propuestas presentadas, o porque el adjudicatario no cumpla las condiciones necesarias para la formalización del contrato.

c) Por razones calificadas de interés público o social, debidamente motivadas. La Dirección General competente en materia de vivienda, podrá fijar las condiciones de la adjudicación considerando las circunstancias de cada caso.

Artículo 193. Subrogaciones y traspasos de locales

En materia de subrogaciones y traspasos de locales arrendados se aplicará la legislación vigente de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 194. Cesión temporal de uso

El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, podrá proponer al director general competente en materia de vivienda la cesión con carácter temporal del uso de locales sitos en inmuebles de promoción pública a Ayuntamientos, Asociaciones y otras entidades que lo soliciten y acrediten suficientemente su destino para fines sociales, asistenciales o de interés público.

Artículo 195. Garajes, Trasteros y otras edificaciones complementarias

1. Los garajes, trasteros y otros anejos de las viviendas de promoción pública, se vincularán en la calificación definitiva a éstas, cuando tengan la consideración de elementos inseparables. A efectos de la determinación del precio de venta de los inmuebles vinculados, se computará el 60 por 100 de su superficie útil.

2. Los garajes, trasteros y otras edificaciones complementarias, no vinculados a viviendas de promoción pública, se considerarán a todos los efectos como locales comerciales, siéndoles de aplicación las normas del presente capítulo, que los regulan.

3. Cuando dichas dependencias no sean susceptibles de aprovechamiento independiente e individual se considerarán como dependencias comunes, utilizándose en servicio de la comunidad de propietarios o junta de administración.

TÍTULO IV RÉGIMEN PROTEGID DEL SUELO

CAPÍTULO I La promoción de suelo urbanizado

Artículo 196. Adquisición y preparación de suelo

La adquisición y preparación de suelo con destino preferente a la promoción de viviendas de protección pública o de protección autonómica, y a la formación de patrimonios públicos de suelo, se efectuará conforme a las modalidades establecidas en el artículo 55 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y la legislación urbanística valenciana.

La Dirección General competente en materia de vivienda directamente, o a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, podrán promover estas actuaciones, crear sociedades instrumentales o formalizar Convenios en los términos establecidos por la referida legislación.

Las actuaciones en materia de suelo tendrán en cuenta las condiciones de entorno y emplazamiento exigidas por el artículo 4 de la

20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, inclouran mesures de sostenibilitat i protecció del paisatge, procuraran el desenvolupament de la societat de la informació, i tendiran a establir un medi ambient urbà adequat i una efectiva cohesió social.

Article 197. Modalitats d'actuació

D'acord amb el que disposa l'article anterior, les actuacions en matèria de sòl poden efectuar-se en les modalitats següents:

1. Directes, quan són promogudes per la direcció general competent en matèria d'habitatge.
2. Instrumentals, quan es duguen a terme per l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, per empreses públiques de les administracions local o autonòmica, o mitjançant societats instrumentals creades a l'efecte.
3. Via conveni amb entitats locals, entitats autonòmiques o empreses públiques.

Article 198. Adquisició de sòl amb destinació a habitatges de protecció pública

1. La direcció general competent en matèria d'habitatge directament, o a través de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, o entitat pública que el substituïska, podrà promoure actuacions per a l'adquisició de sòl amb destinació a habitatges de protecció pública o de protecció autonòmica, en qualsevol de les formes següents:

- a) Per promoció directa, instrumental o via conveni.
- b) Per transmissió dels patrimonis públics de sòl, d'acord amb la legislació urbanística valenciana.
- c) Per adquisició directa mitjançant concurs públic.

2. Si és el cas, el preu d'alienació dels terrenys no podrà superar, incloent les despeses d'urbanització corresponents, el màxim establert en aquest reglament per a la promoció d'habitatges de protecció pública.

3. Quan els ajuntaments cedisquen sòl, amb caràcter gratuït o per transmissió onerosa d'acord amb la legislació urbanística, per a la promoció d'habitatges de protecció pública o de protecció autonòmica, poden establir convenis assenyalant els criteris d'adjudicació dels habitatges, dins dels límits regulats en els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable, i en aquest reglament.

4. L'alienació, amb caràcter oneros, de terrenys dels patrimonis públics de sòl s'efectuarà per concurs o per qualsevol dels sistemes previstos en la legislació urbanística valenciana, i, si és el cas, els ajuntaments poden establir condicions d'adjudicació dels habitatges a determinats col·lectius, dins dels límits regulats en els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable, i en aquest reglament.

5. Condició de reduir el preu final de l'habitatge establert en concursos públics de sòl.

En la qualificació tant provisional com definitiva, i en la declaració de protecció pública si és el cas, s'inclourà, en cas que existisca, la reducció del preu final de l'habitatge, sempre que haja sigut condició necessària per a l'obtenció del terreny, en el corresponent concurs públic de sòl.

Aquesta reducció ha de recollir-se, a més en els contractes i en l'escriptura de compravenda.

Amb caràcter general, el preu màxim de venda dels habitatges no pot excedir el preu reduït a què es refereix aquesta disposició.

6. La donació gratuïta de sòl per a la promoció d'habitatges de protecció pública o de protecció autonòmica per part dels ajuntaments, es considerarà criteri preferencial per a la declaració d'àrees de rehabilitació d'acord amb els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable, en els termes que estableisca el Reglament de rehabilitació de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana. Aquesta circumstància es considerarà també en la programació d'altres actuacions públiques de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

7. Quan el planejament determine obligatòriament en les reserves de sòl establides en els programes d'actuació urbanística, amb desti-

Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, contemplarán medidas de sostenibilidad y protección del paisaje, procurarán el desarrollo de la sociedad de la información, y tenderán a establecer un medio ambiente urbano adecuado y una efectiva cohesión social.

Artículo 197. Modalidades de actuación

Conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, las actuaciones en materia de suelo podrán efectuarse en las siguientes modalidades:

1. Directas, cuando son promovidas por la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. Instrumentales, cuando se lleven a cabo por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, por empresas públicas de las Administraciones Local o Autonómica, o mediante sociedades instrumentales creadas al efecto.

3. Vía Convenio con Entidades Locales, Entidades Autonómicas o empresas públicas.

Artículo 198. Adquisición de suelo con destino a viviendas de protección pública

1. La Dirección General competente en materia de vivienda directamente, o a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA., o entidad pública que le sustituya, podrá promover actuaciones para la adquisición de suelo con destino a viviendas de protección pública o de protección autonómica, en cualquiera de las formas siguientes:

- a) Por promoción directa, instrumental o vía Convenio.
- b) Por transmisión de los patrimonios públicos de suelo, conforme a la legislación urbanística valenciana.
- c) Por adquisición directa mediante concurso público.

2. En su caso, el precio de enajenación de los terrenos no podrá superar, incluyendo los gastos de urbanización correspondientes, el máximo establecido en este Reglamento para la promoción de viviendas de protección pública.

3. Cuando los Ayuntamientos cedan suelo, con carácter gratuito o por transmisión onerosa conforme a la legislación urbanística, para la promoción de viviendas de protección pública o de protección autonómica, podrán establecer Convenios señalando los criterios de adjudicación de las viviendas, dentro de los límites regulados en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, y en este Reglamento.

4. La enajenación, con carácter oneroso, de terrenos de los patrimonios públicos de suelo se efectuará por concurso o por cualquiera de los sistemas previstos en la legislación urbanística valenciana, y, en su caso, los Ayuntamientos podrán establecer condiciones de adjudicación de las viviendas a determinados colectivos, dentro de los límites regulados en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, y en este Reglamento.

5. Condición de reducir el precio final de la vivienda establecida en concursos públicos de suelo.

En la calificación tanto provisional como definitiva, y en la declaración de protección pública en su caso, se incluirá, caso de existir, la reducción del precio final de la vivienda, siempre que haya sido condición necesaria para la obtención del terreno, en el correspondiente concurso público de suelo.

Esta reducción deberá recogerse, además en los contratos y en la escritura de compraventa.

A todos los efectos, el precio máximo de venta de las viviendas no podrá exceder del precio reducido a que se refiere esta disposición.

6. La donación gratuita de suelo para la promoción de viviendas de protección pública o de protección autonómica por parte de los Ayuntamientos, se considerará criterio preferencial para la declaración de áreas de rehabilitación conforme a los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, en los términos que establezca el Reglamento de rehabilitación de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana. Esta circunstancia se considerará también en la programación de otras actuaciones públicas de la conselleria competente en materia de vivienda.

7. Cuando el planeamiento determine obligatoriamente en las reservas de suelo establecidas en los programas de actuación urba-

nació a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, una modalitat de promoció d'habitatge específica de les previstes en aquest reglament o en els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament, tant promocions de protecció pública o promocions destinats a accés protegit, habitatges de protecció pública autonòmica o qualsevol altra modalitat reglamentàriament establida, no procedirà el canvi de destinació, llevat que l'urbanitzador o propietari obtinga autorització prèvia i motivada de la direcció general competent en matèria d'habitatge per a canviar la destinació a una altra modalitat d'actuació protegida.

Quan els programes d'actuació urbanística incloguen reserves de sòl amb destinació a actuacions protegides, aquesta circumstància ha de concretar-se en l'escriptura de reparcel·lació, prenent-se nota d'això en el Registre de la Propietat. Així mateix els promotors dels habitatges faran constar, en l'escriptura de declaració d'obra nova, la modalitat d'actuació protegida, fins i tot quan es tracte d'habitatges de protecció pública autonòmica inscrites en el registre d'habitatges de protecció pública, per a la seua constància en el registre de la propietat mitjançant nota marginal.

Els ajuntaments competents no expediran la llicència municipal d'edificació o la llicència d'ocupació, si és el cas, quan el promotor de l'edificació no observe la destinació establida en la reserva de sòl.

A l'efecte, quan es tracte de reserves de sòl per a la promoció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, els ajuntaments exigiran, per a expedir la llicència d'edificació, la inscripció en el registre d'habitatges de protecció pública. La llicència d'ocupació quedarà condicionada a la presentació del visat o resolució d'adquisició protegida, concertada, o una altra modalitat establida per la normativa aplicable, de cada un dels habitatges.

En tot cas, els ajuntaments informaran a la direcció general competent en matèria d'habitatge, sobre les llicències d'edificació i les llicències d'ocupació concedides en edificis d'habitatges ubicats en reserves de sòl amb destinació a actuacions protegides.

8. Els ajuntaments, en el moment d'aprovació dels programes d'actuació urbanística, tindran en compte que les reserves de sòl amb destinació a alguna modalitat d'actuació protegida observen les limitacions i requisits establits per la legislació de protecció.

No obstant això, quan aquestes reserves es materialitzen en parcel·les indivisibles en què hagen de coexistir habitatges lliures i habitatges de protecció pública i de protecció pública autonòmica, les promocions podran materialitzar-se en règim mixt. A l'efecte l'ajuntament determinarà per a cada parcel·la el percentatge d'edificabilitat destinat a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.

9. Quan les reserves de sòl destinades a habitatges subjectes a qualsevol règim de protecció pública incloses en un programa d'actuació urbanística integrada, impliquen que es promouran amb caràcter total en el seu àmbit més de 500 habitatges de protecció pública de nova construcció, el valor dels terrenys de cada una de les parcel·les, on es promouran els esmentats habitatges no pot excedir el percentatge del 20 per 100 a què es refereix l'article 41 d'aquest reglament, amb independència del nombre d'habitatges de cada promoció concreta desenvolupada en aquest àmbit.

Article 199. Obres d'urbanització

Conforme a l'article 58 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, la competència per a l'execució de les infraestructures, equipament comunitari primari i dotacions en el medi urbà al servei dels habitatges correspon a les administracions locals, sense perjudici de les competències que corresponguen a altres administracions d'acord amb el que ha previst la legislació urbanística valenciana.

La intervenció de la conselleria competent en matèria d'habitatge en la urbanització d'àrees i entorns urbans, es regirà pel que disposa el reglament de rehabilitació de l'esmentada llei.

La urbanització de sòl amb destinació predominant a la promoció d'habitatges de protecció pública o habitatges de protecció pública autonòmica, pot ser declarada protegida, com disposa l'article primer

nística, con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, una modalidad de promoción de vivienda específica de las previstas en este Reglamento o en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, tanto promociones de protección pública o promociones destinadas a acceso protegido, viviendas de protección pública autonómica o cualquiera otra modalidad reglamentariamente establecida, no procederá el cambio de destino, salvo que el urbanizador o propietario obtenga autorización previa y motivada de la Dirección General competente en materia de vivienda para cambiar el destino a otra modalidad de actuación protegida.

Cuando los programas de actuación urbanística incluyan reservas de suelo con destino a actuaciones protegidas, esta circunstancia habrá de concretarse en la escritura de reparcelación, tomándose nota de ello en el Registro de la Propiedad. Asimismo, los promotores de las viviendas harán constar, en la escritura de declaración de obra nueva, la modalidad de actuación protegida, incluso cuando se trate de viviendas de protección pública autonómica inscritas en el Registro de viviendas de protección pública, para su constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Los Ayuntamientos competentes no expedirán la licencia municipal de edificación o la licencia de ocupación, en su caso, cuando el promotor de la edificación no observe el destino establecido en la reserva de suelo.

A tal efecto, cuando se trate de reservas de suelo para la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, los Ayuntamientos exigirán, para expedir la licencia de edificación, la inscripción en el registro de viviendas de protección pública. La licencia de ocupación quedará condicionada a la presentación del visado y/o resolución de adquisición protegida, concertada, u otra modalidad establecida por la normativa aplicable, de cada una de las viviendas.

En todo caso, los Ayuntamientos pondrán en conocimiento de la Dirección General competente en materia de vivienda, las licencias de edificación y las licencias de ocupación concedidas en edificios de viviendas ubicados en reservas de suelo con destino a actuaciones protegidas.

8. Los Ayuntamientos, en el momento de aprobación de los programas de actuación urbanística, tendrán en cuenta que las reservas de suelo con destino a alguna modalidad de actuación protegida observen las limitaciones y requisitos establecidos por la legislación de protección.

No obstante cuando estas reservas se materialicen en parcelas indivisibles en las que deban coexistir viviendas libres y viviendas de protección pública y de protección pública autonómica, las promociones podrán materializarse en régimen mixto. A tal efecto el Ayuntamiento determinará para cada parcela el porcentaje de edificabilidad destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

9. Cuando las reservas de suelo destinadas a viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública incluidas en un programa de actuación urbanística integrada, impliquen que se vayan a promover con carácter total en su ámbito más de 500 viviendas de protección pública de nueva construcción, el valor de los terrenos de cada una de las parcelas, donde se vayan a promover las referidas viviendas no podrá exceder del porcentaje del 20 por 100 a que se refiere el artículo 41 de este Reglamento, con independencia del número de viviendas de cada promoción concreta desarrollada en ese ámbito.

Artículo 199. Obras de urbanización

Conforme al artículo 58 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, la competencia para la ejecución de las infraestructuras, equipamiento comunitario primario y dotaciones en el medio urbano al servicio de las viviendas corresponde a las administraciones locales, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otras administraciones conforme a lo previsto por la legislación urbanística valenciana.

La intervención de la conselleria competente en materia de vivienda en la urbanización de áreas y entornos urbanos, se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de rehabilitación de la citada Ley.

La urbanización de suelo con destino predominante a la promoción de viviendas de protección pública o viviendas de protección pública autonómica, podrá ser declarada protegida, como dispone el artículo

d'aquest reglament, en els termes disposats en el capítol següent i en els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable.

CAPÍTOL II

El finançament específic dels plans d'habitatge i sòl

Article 200. Urbanització protegida de sòl

La direcció general competent en matèria d'habitatge pot declarar actuació protegida en matèria de sòl la d'urbanització d'aquest, sempre que siga per a la seua edificació en un termini de dotze mesos com a màxim, amb destinació predominant a la promoció d'habitatges de protecció pública, o de protecció autonòmica, quan estiga establida pels plans d'habitatge i sòl o mesures de finançament aplicable.

El percentatge d'aquest tipus d'habitatges es determinarà per la normativa de finançament aplicable. Amb caràcter supletori s'estableix que almenys el 50 per 100 de l'edificabilitat resultant del sector d'urbanització ha de destinar-se a la promoció d'habitatges de protecció pública i d'aquest percentatge, com a màxim el 40 per 100 seran de protecció pública autonòmica, quan el pla aplicable ho permeta.

Poden definir-se àrees d'urbanització prioritàries de sòl, mitjançant conveni o acord entre la conselleria competent en matèria d'habitatge i l'ajuntament afectat. En aquest supòsit el percentatge d'edificabilitat dels habitatges de protecció pública o de protecció autonòmica, es determinarà en el conveni o acord i dins de l'àmbit dels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable. Amb caràcter supletori s'estableix que, almenys, el 75 per 100 de l'edificabilitat resultant del sector d'urbanització es destina a la promoció immediata d'habitatges de protecció pública i d'aquest percentatge, com a màxim el 40 per 100 seran de protecció pública autonòmica, quan el pla aplicable ho permeta.

Amb caràcter general, en qualsevol urbanització de sòl la destinació total o parcial del qual siga la promoció d'habitatges amb protecció pública, el nombre d'habitatges de protecció pública autonòmica no podrà excedir un 40 per 100 del percentatge d'aquests.

Article 201. Declaració d'actuació protegida i obtenció del finançament específic dels plans d'habitatge i sòl

1. El promotor presentarà en el servei territorial competent en matèria d'habitatge corresponent la sol·licitud de finançament específic en model normalitzat, adjuntant una memòria de viabilitat tècnica-financera i urbanística del projecte. On s'especificarà:

a) Aptitud del sòl objecte de l'actuació per als fins perseguits.

b) Costos de l'actuació protegida.

c) Programació temporal detallada de la urbanització i edificació.

d) Preu de venda dels habitatges protegits i la resta d'usos previstos del sòl.

e) Desenvolupament financer de l'operació.

2. Així mateix, ha d'adjuntar a la sol·licitud la documentació acreditativa del compliment dels requisits següents:

a) La propietat del sòl, opció de compra, dret de superfície per, almenys 50 anys, concert adequat formalitzat amb qui tinga la titularitat del sòl, o qualsevol altre títol o dret que concedisca facultats per a efectuar la urbanització.

b) Compromís d'iniciar la construcció d'habitatges per si o per concert amb promotors, en el termini i condicions que establisca la normativa de finançament aplicable.

3. En el supòsit d'àrees d'urbanització prioritària de sòl, el finançament s'acordarà específicament per a cada àrea individualitzada, d'acord amb la normativa de finançament aplicable.

4. No es pot obtenir finançament específic per a actuacions en matèria de sòl, després de l'obtenció de la qualificació provisional dels habitatges de protecció pública de nova construcció que s'han d'edificar en aquest sòl.

5. El servei territorial citat remetrà la sol·licitud i la documentació adjunta, juntament amb el seu informe, a la direcció general competent

primero de este Reglamento, en los términos dispuestos en el capítulo siguiente y en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

CAPÍTULO II

La financiación específica de los planes de vivienda y suelo

Artículo 200. Urbanización protegida de suelo

La Dirección General competente en materia de vivienda podrá declarar actuación protegida en materia de suelo la de urbanización del mismo, siempre que sea para su edificación en un plazo de doce meses como máximo, con destino predominante a la promoción de viviendas de protección pública, o de protección autonómica, cuando venga establecida por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación aplicables.

El porcentaje de este tipo de viviendas se determinará por la normativa de financiación aplicable. Con carácter supletorio se establece que al menos el 50 por 100 de la edificabilidad resultante del sector de urbanización deberá destinarse a la promoción de viviendas de protección pública y de este porcentaje, como máximo el 40 por 100 serán de protección pública autonómica, cuando el Plan aplicable lo permita.

Podrán definirse áreas de urbanización prioritarias de suelo, mediante Convenio o acuerdo entre la conselleria competente en materia de vivienda y el Ayuntamiento afectado. En este supuesto el porcentaje de edificabilidad de las viviendas de protección pública o de protección autonómica, se determinará en el Convenio o acuerdo y dentro del ámbito de los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables. Con carácter supletorio se establece que, al menos, el 75 por 100 de la edificabilidad resultante del sector de urbanización se destina a la promoción inmediata de viviendas de protección pública y de este porcentaje, como máximo el 40 por 100 serán de protección pública autonómica, cuando el plan aplicable lo permita.

Con carácter general, en cualquier urbanización de suelo cuyo destino total o parcial sea la promoción de viviendas con protección pública, el número de viviendas de protección pública autonómica no podrá exceder de un 40 por 100 del porcentaje de aquellas.

Artículo 201. Declaración de actuación protegida y obtención de la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo

1. El promotor presentará en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda correspondiente la solicitud de financiación específica en modelo normalizado, adjuntando una memoria de viabilidad técnica financiera y urbanística del proyecto. En ella se especificará:

a) Aptitud del suelo objeto de la actuación para los fines perseguidos.

b) Costes de la actuación protegida.

c) Programación temporal pormenorizada de la urbanización y edificación.

d) Precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo.

e) Desarrollo financiero de la operación.

2. Asimismo, deberá acompañar a la solicitud documentación acreditativa del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) La propiedad del suelo, opción de compra, derecho de superficie por, al menos 50 años, concierto adecuado formalizado con quien tenga la titularidad del suelo, o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

b) Compromiso de iniciar la construcción de viviendas por si o por concierto con promotores, en el plazo y condiciones que establezca la normativa de financiación aplicable.

3. En el supuesto de áreas de urbanización prioritaria de suelo, la financiación se acordará específicamente para cada área individualizada, conforme a la normativa de financiación aplicable.

4. No se podrá obtener financiación específica para actuaciones en materia de suelo, con posterioridad a la obtención de la calificación provisional de las viviendas de protección pública de nueva construcción a edificar en dicho suelo.

5. El Servicio Territorial citado remitirá la solicitud y la documentación adjunta, junto con su informe, a la Dirección General competen-

en matèria d'habitatge perquè, si és el cas, resolga la declaració d'actuació protegida en matèria de sòl.

Article 202. Característiques del finançament específic dels plans d'habitatge i sòl

1. Les característiques de cada una de les modalitats de finançament específic en matèria de sòl, seran les establides pels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable

Amb caràcter supletori, s'estableix que el préstec específic concedit a una actuació de sòl, quedarà vençut anticipadament quan s'obtinga un nou préstec per a finançar la promoció d'habitatges que escometa el prestatari per si mateix o mitjançant concert amb un promotor. No obstant això, si l'entitat que concedeix d'ambdós préstecs és la mateixa, l'escriptura de préstec per a sòl podrà preveure l'adaptació de les seues característiques a les del préstec específic a promotors d'habitatges de protecció pública de nova construcció, sempre que reunisquen les característiques, condicions i límits establits per a aquests pels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable.

2. La Generalitat subvencionarà a càrrec dels seus pressupostos amb una quantia addicional fixa per habitatge que s'ha de construir en l'àmbit d'urbanització, quan es tracte de promoure habitatges destinats a arrendament amb opció a compra, en la quantia que establisquen els plans d'habitatge i sòl o mesures de finançament.

3. La Generalitat podrà subvencionar a càrrec dels seus pressupostos una quantia addicional fixa per habitatge que s'ha de construir en l'àmbit d'urbanització, que serà determinada pels plans d'habitatge o mesures de finançament aplicable, quan en l'ordenació urbanística dels habitatges s'adopten mesures per al foment sostenible d'aquests, s'incorporen actuacions integrals de construcció urbana amb criteris ecològics, bioclimàtics i mediambientals. Aquestes característiques es mostraran en la corresponent resolució del director general competent en habitatge.

TÍTOL V MESURES PER A LA COORDINACIÓ I LA COL·LABORACIÓ INSTITUCIONAL EN MATÈRIA D'HABITATGE, I ATENCIÓ AL CIUTADÀ

CAPÍTOL I Coordinació i col·laboració institucional

Article 203. La coordinació i la col·laboració en matèria d'habitatge

El Registre Valencià d'Habitatge i l'Observatori Valencià d'Habitatge tenen com a objectiu institucionalitzar la coordinació i la col·laboració dels distints sectors implicats en matèria d'habitatge.

Article 204. El Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública

1. Adscrit a la direcció general competent en matèria d'habitatge, el Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública té la finalitat de coordinar la informació sobre els habitatges que són objecte de qualsevol classe d'actuació protegida.

2. S'inscriuran en el registre els habitatges següents:

a) Els que es qualifiquen a l'empara dels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable.

b) Els habitatges adaptats per a discapacitats en qualsevol règim de protecció, tant en compra com en lloguer.

c) Els habitatges protegits per a famílies nombroses que s'ajusten al que estableixen els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable, i en aquest reglament.

d) Els habitatges destinats a arrendament que complisquen els requisits establits en els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable, i en aquest reglament.

e) Habitatges de promoció pública.

f) Sorteigs d'habitatge amb protecció pública.

te en materia de vivienda para que, en su caso, resuelva la declaración de actuación protegida en materia de suelo.

Artículo 202. Características de la financiación específica de los Planes de Vivienda y Suelo

1. Las características de cada una de las modalidades de financiación específica en materia de suelo, serán las establecidas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

Con carácter supletorio, se establece que el préstamo específico concedido a una actuación de suelo, quedará vencido anticipadamente cuando se obtenga un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario por si mismo o mediante concierto con un promotor. No obstante, si la entidad concedente de ambos préstamos es la misma, la escritura de préstamo para suelo podrá prever la adaptación de sus características a las del préstamo específico a promotores de viviendas de protección pública de nueva construcción, siempre que reúnan las características, condiciones y límites establecidas para ellos por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

2. La Generalitat subvencionarà con cargo a sus presupuestos con una cuantía adicional fija por vivienda a construir en el ámbito de urbanización, cuando se trate de promover viviendas destinadas a arrendamiento con opción a compra, en la cuantía que establezcan los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación.

3. La Generalitat podrà subvencionar con cargo a sus presupuestos una cuantía adicional fija por vivienda a construir en el ámbito de urbanización, que será determinada por los Planes de Vivienda o medidas de financiación aplicables, cuando en la ordenación urbanística de las viviendas se adopten medidas en aras al fomento sostenible de las mismas, se incorporen actuaciones integrales de construcción urbana con criterios ecológicos, bioclimáticos y medioambientales. Estas características se reflejarán en la correspondiente resolución del director general competente en vivienda.

TÍTULO V MEDIDAS PARA LA COORDINACIÓN Y LA COLABORACIÓN INSTITUCIONAL EN MATERIA DE VIVIENDA, Y ATENCIÓN AL CIUDADANO

CAPÍTULO I Coordinación y colaboración institucional

Artículo 203. La coordinación y la colaboración en materia de vivienda

El Registro Valenciano de Vivienda y el Observatorio Valenciano de Vivienda tienen como objetivo institucionalizar la coordinación y la colaboración de los distintos sectores implicados en materia de vivienda.

Artículo 204. El Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública

1. Adscrito a la Dirección General competente en materia de vivienda, el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública tiene la finalidad de coordinar la información sobre las viviendas que son objeto de cualquier clase de actuación protegida.

2. Se inscribirán en el Registro las siguientes viviendas:

a) Las que se califiquen al amparo de los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

b) Las viviendas adaptadas para discapacitados en cualquier régimen de protección, tanto en compra como en alquiler.

c) Las viviendas protegidas para familias numerosas que se ajusten a lo establecido en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, y en este Reglamento.

d) Las viviendas destinadas a arrendamiento que cumplan los requisitos establecidos en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, y en este Reglamento.

e) Viviendas de promoción pública.

f) Sorteos de vivienda con protección pública.

g) Aquells que es considere convenient inscriure per a facilitar la informació en matèria d'habitatge, i que per ordre de la conselleria competent en matèria d'habitatge s'establisquen.

3. Mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitatge s'establirà l'organització i el règim de funcionament del Registre Valencià d'Habitatges amb Protecció Pública.

Article 205. L'Observatori Valencià d'Habitatge

1. L'Observatori Valencià d'Habitatge és un servei de la Generalitat adscrit a la direcció general competent en matèria d'habitatge, com a servei tècnic d'investigació, desenvolupament i innovació, I+D+i, per a impuls d'actuacions en matèria d'habitatge, la finalitat del qual és millorar el coneixement que la Generalitat té del mercat immobiliari, com també impulsar les actuacions en matèria d'habitatge.

2. Són funcions de l'Observatori:

a) Impulsar, coordinar i establir el seguiment de les actuacions relatives a l'execució dels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable, en tots els seus aspectes.

b) Avaluat la correcta evolució de l'execució del plans o mesures de finançament.

c) El desenvolupament i la coordinació d'estudis específics en matèria d'habitatge.

d) Assessorament a entitats locals per al desenvolupament d'estudis de necessitat d'habitatge en els seus municipis.

e) Impuls de nous models estadístics i informatius per al desenvolupament de les actuacions en matèria d'habitatge.

f) Seguiment, anàlisi i avaluació del mercat immobiliari residencial.

g) Proposar i desenvolupar els estudis relatius a l'habitatge des del punt de vista tècnic, tipològic i d'innovació tecnològica i implementació de criteris mediambientals i sostenibilitat.

h) Qualsevol altres que li encomane la direcció general competent en matèria d'habitatge.

3. Les funcions es realitzaran amb els mitjans i recursos propis, o si és el cas es proposaran les necessàries col·laboracions amb aquelles institucions o organismes que es consideren adequats sobre la base de les finalitats previstes.

Article 206. Institut Valencià d'Habitatge, SA

L'Institut Valencià d'Habitatge, SA, és l'ens públic instrumental de la conselleria competent en matèria d'habitatge que, sota la supervisió i coordinació de la direcció general competent en aquesta matèria, té a càrrec seu l'administració del parc públic valencià d'habitatges, la promoció d'habitatges de protecció i de promoció pública, i allotjaments d'interès social, com també actuacions en matèria de sòl amb destinació preferent a habitatges de protecció pública, l'organització i el funcionament dels quals es determina per la normativa específica.

CAPÍTOL II

Xarxa valenciana d'infohabitatge solidari

Article 207. Objecte de la Xarxa

La Xarxa Valenciana d'Infohabitatge Solidari, adscrita a la conselleria competent en matèria d'habitatge, es crea com a servei integral d'informació, mediació social i assessorament en matèria d'habitatge, per a facilitar l'accés a un habitatge digne als ciutadans de la Comunitat Valenciana, impulsant així noves vies d'informació, de transparència i defensa dels drets dels ciutadans, al mateix temps que s'estableix sinergia positiva entre administració i entitats socials.

Article 208. Agents col·laboradors de la xarxa

Integren la Xarxa Valenciana d'Infohabitatge Solidari aquelles entitats de caràcter públic o privat sense finalitat lucrativa, entitats locals i les societats, que inclouen entre els seus objectes socials informar i assessorar en matèria d'habitatge i l'arrendament d'habitatges. Així com les oficines, finestretes o agències d'habitatge de caràcter municipal o comarcal i l'Agència Valenciana de Lloguer.

g) Aquellas que se considere conveniente inscribir para facilitar la información en materia de vivienda, y que por Orden de la conselleria competente en materia de vivienda se establezcan.

3. Mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda se establecerá la organización y régimen de funcionamiento del Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública.

Artículo 205. El Observatorio Valenciano de Vivienda

1. El Observatorio Valenciano de Vivienda es un servicio de la Generalitat adscrito a la Dirección General competente en materia de vivienda, como servicio técnico de investigación, desarrollo e innovación, I+D+I, para impulso de actuaciones en materia de vivienda, cuya finalidad es mejorar el conocimiento que la Generalitat tiene del mercado inmobiliario, así como impulsar las actuaciones en materia de vivienda.

2. Son funciones del Observatorio:

a) Impulsar, coordinar y establecer el seguimiento de las actuaciones relativas a la ejecución de los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, en todos sus aspectos.

b) Evaluar la correcta evolución de la ejecución de los Planes o medidas de financiación.

c) El desarrollo y coordinación de estudios específicos en materia de vivienda.

d) Asesoramiento a Entidades Locales para el desarrollo de estudios de necesidad de vivienda en sus municipios.

e) Impulso de nuevos modelos estadísticos e informativos para el desarrollo de las actuaciones en materia de vivienda.

f) Seguimiento, análisis y evaluación del mercado inmobiliario residencial.

g) Proponer y desarrollar los estudios relativos a la vivienda desde el punto de vista técnico, tipológico y de innovación tecnológica e implementación de criterios medioambientales y sostenibilidad.

h) Cualesquiera otras que le encomiende la Dirección General competente en materia de vivienda.

3. Las funciones se realizarán con los medios y recursos propios, o en su caso se propondrán las necesarias colaboraciones con aquellas instituciones u organismos que se consideren adecuados sobre la base de las finalidades previstas.

Artículo 206. Instituto Valenciano de Vivienda, SA.

El Instituto Valenciano de Vivienda, SA., es el ente público instrumental de la conselleria competente en materia de vivienda que, bajo la supervisión y coordinación de la Dirección General competente en esta materia, tiene a su cargo la administración del parque público valenciano de viviendas, la promoción de viviendas de protección y de promoción pública, y alojamientos de interés social, así como actuaciones en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección pública, cuya organización y funcionamiento se determina por la normativa específica.

CAPÍTULO II

Red valenciana de infovivienda solidaria

Artículo 207. Objeto de la Red

La Red Valenciana de Infovivienda Solidaria, adscrita a la conselleria competente en materia de vivienda, se crea como servicio integral de información, mediació social y asesoramiento en materia de vivienda, para facilitar el acceso a una vivienda digna a los ciudadanos de la Comunitat Valenciana, impulsando así nuevos cauces de información, de transparencia y defensa de los derechos de los ciudadanos, a la vez que se establece sinergia positiva entre administración y entidades sociales.

Artículo 208. Agentes colaboradores de la red

Integran la Red Valenciana de Infovivienda Solidaria aquellas entidades de carácter público o privado sin ánimo de lucro, entidades locales y las sociedades, que incluyen entre sus objetos sociales informar y asesorar en materia de vivienda y el arrendamiento de viviendas. Así como las Oficinas, Ventanillas o Agencias de Vivienda de carácter municipal o comarcal y la Agencia Valenciana de Alquiler.

Article 209. Regulació de la Xarxa

Les funcions de la Xarxa, la seua coordinació, la tipologia dels serveis, la gratuïtat del servei, el procediment per al reconeixement oficial de la condició d'agent col·laborador, les funcions dels agents col·laboradors, com també els seus requisits en la prestació del servei, i les seues obligacions, es regularan mitjançant una ordre de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

Article 210. Creació d'oficines, finestretes o agències d'habitatges de caràcter municipal o comarcal

Els ens municipals o comarcals que creen oficines, finestretes o agències d'habitatges han de sol·licitar la seua inscripció en la Xarxa Valenciana d'Infohabitatge Solidari a l'efecte d'obtenir la condició d'agent col·laborador, regulant-se a més la seua activitat i funcionament pel que disposa l'article 209 del present reglament.

Article 211. De la difusió d'informació en matèria d'habitatge mitjançant escrits, gràfics o pàgines web pels agents col·laboradors

El contingut de la informació en matèria d'habitatge difosa pels agents col·laboradors mitjançant escrits, gràfics o pàgines web ha de ser aprovat per la direcció general competent en matèria d'habitatge a fi de salvaguardar la seua legalitat i veracitat, i defensar els drets dels ciutadans, i ha d'incorporar els logos oficials inherents als plans d'habitatge i en especial, els corresponents a la Generalitat.

Article 212. Coordinació de la Xarxa

La coordinació de la Xarxa d'Infohabitatge Solidari dependrà de la direcció general competent en matèria d'habitatge, i es regula segons l'article 209 del present reglament.

Article 213. Mesures de suport a les existents en els plans vigents d'habitatge, estatal o autonòmic, pels agents col·laboradors

Els agents col·laboradors, com també les entitats locals, públiques o privades sense finalitat lucrativa, poden establir mesures i desenvolupar disposicions de suport o complementàries en matèria d'habitatge a les incloses per la normativa vigent, tant estatal com autonòmica, però de cap manera poden substituir o vulnerar aquesta, segons el que estableix l'Estatut d'Autonomia, que atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge.

Les mesures o disposicions dictades pels agents col·laboradors i entitats locals, públiques o privades sense finalitat lucrativa, d'acord amb el que disposa el paràgraf que antecedeix, han de sotmetre's a l'aprovació de la direcció general competent en matèria d'habitatge.

Article 214. Finançament de la Xarxa

La Generalitat pot concedir mitjançant una ordre ajudes al finançament de les despeses corrents de funcionament i divulgació de les entitats declarades agents col·laboradors de la xarxa.

CAPÍTOL III Atenció al ciutadà

Article 215. Comunicacions telemàtiques

S'aplicaran els principis de la bona administració, que tindran com a objectiu que la tramitació dels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable, s'efectuen per mitjans informàtics i telemàtics. A l'efecte, la direcció general competent en matèria d'habitatge, en el termini màxim de tres mesos a partir de l'entrada en vigor dels esmentats plans o mesures de finançament, posarà en servei tríptics per a divulgació, i una pàgina web que contindrà, almenys, el següent:

1. La normativa estatal i autonòmica, i amb especial relleu la corresponent als plans o mesures en vigor.
2. Procediment i documentació per a l'obtenció del finançament qualificat, que comprendrà la posada a disposició dels impresos normalitzats.

Artículo 209. Regulación de la Red

Las funciones de la Red, su coordinación, la tipología de los servicios, la gratuidad del servicio, el procedimiento para el reconocimiento oficial de la condición de agente colaborador, las funciones de los agentes colaboradores, así como sus requisitos en la prestación del servicio, y sus obligaciones, se regularán mediante Orden de la conselleria competente en materia de vivienda.

Artículo 210. Creación de Oficinas, Ventanillas o Agencias de Viviendas de carácter municipal o comarcal

Los entes municipales o comarcales que creen Oficinas, Ventanillas o Agencias de Viviendas deberán solicitar su inscripción en la Red Valenciana de Infovivienda Solidaria a los efectos de obtener la condición de agente colaborador, regulándose además su actividad y funcionamiento por lo dispuesto en el artículo 209 del presente reglamento.

Artículo 211. De la difusión de información en materia de vivienda mediante escritos, gráficos o páginas web por los agentes colaboradores

El contenido de la información en materia de vivienda difundida por los agentes colaboradores mediante escritos, gráficos o páginas web deberá ser aprobado por la Dirección General competente en materia de vivienda con el fin de salvaguardar su legalidad y veracidad, y defender los derechos de los ciudadanos, debiendo incorporar los logos oficiales inherentes a los Planes de Vivienda y en especial, los correspondientes a la Generalitat.

Artículo 212. Coordinación de la Red

La coordinación de la Red de Infovivienda Solidaria dependerá de la Dirección General competente en materia de vivienda, y se regula según el artículo 209 del presente reglamento.

Artículo 213. Medidas de apoyo a las existentes en los Planes vigentes de Vivienda, estatal o autonómico, por los agentes colaboradores

Los agentes colaboradores, así como las entidades locales, públicos o privados sin ánimo de lucro, podrán establecer medidas y desarrollar disposiciones de apoyo o complementarias en materia de vivienda a las contempladas por la normativa vigente, tanto estatal como autonómica, pero de ningún modo podrán sustituir o vulnerar ésta, a tenor de lo establecido en el Estatut d'Autonomia, que atribuye a la Generalitat competencia exclusiva en materia de vivienda.

Las medidas o disposiciones dictadas por los agentes colaboradores y entidades locales, públicos o privados sin ánimo de lucro, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo que antecede, deberán someterse a la aprobación de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 214. Financiación de la Red

La Generalitat podrá conceder mediante orden ayudas a la financiación de los gastos corrientes de funcionamiento y divulgación de las entidades declaradas agentes colaboradores de la Red.

CAPÍTULO III Atención al ciudadano

Artículo 215. Comunicaciones telemáticas

Serán de aplicación los principios de la buena administración, que tendrán como objetivo que la tramitación de los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, se efectúen por medios informáticos y telemáticos. A tal efecto, la Dirección General competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrada en vigor de los referidos Planes o medidas de financiación, pondrá en servicio trípticos para divulgación, y una página web que contendrá, al menos, lo siguiente:

1. La normativa Estatal y Autonómica, y con especial relieve la correspondiente a los Planes o medidas en vigor.
2. Procedimiento y documentación para la obtención de la financiación cualificada, que comprenderá la puesta a disposición de los impresos normalizados.

3. Autosimulador de finançament qualificat, especialment referit a les ajudes econòmiques directes en cada una de les modalitats d'actuacions protegides, utilitzable pels ciutadans.

4. Procediment i documentació per a l'obtenció de la qualificació provisional, canvis de titularitat, pròrrogues del termini d'execució de les obres, reformats de projecte, qualificació definitiva i desqualificació, en la tramitació d'habitatges de protecció pública, amb possibilitat de disposar dels impresos normalitzats.

5. Circulars i instruccions que comporten una interpretació del dret positiu en matèria d'habitatge, en compliment del que disposa l'article 37.10 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, del Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Article 216. Tramitacions administratives telemàtiques

La direcció general competent en matèria d'habitatge impulsarà les tramitacions administratives informàtiques i telemàtiques fins a aconseguir la totalitat de les requerides pels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable. A l'efecte promourà:

1. L'aportació dels corresponents projectes per a l'obtenció de la qualificació provisional i la definitiva en CD-ROM. Per a això pot subscriure els acords o convenis que siguin necessaris amb el Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana.

2. La implantació de la firma digital.

3. La posada en servei, en el termini màxim de tres mesos a partir de l'entrada en vigor dels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicable, d'un telèfon informatitzat vint-i-quatre hores, que facilite informació detallada de la situació dels expedients administratius als interessats.

Article 217. Mesures de qualitat

La direcció general competent en matèria d'habitatge impulsarà l'execució de mesures de qualitat aplicables a l'administració pública, singularment l'EFQM, l'obtenció de la ISO-9000 de tramitació administrativa, i la posada en marxa d'una carta de serveis en matèria d'habitatge, aplicables a les seues dependències centrals i territorials.

Article 218. Normalització

D'acord amb els criteris establits en l'article 70.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, la tramitació administrativa dels plans d'habitatge i sòl i mesures singulars de finançament, s'efectuarà utilitzant models normalitzats. La direcció general competent en matèria d'habitatge els posarà en servei, en el termini màxim d'un mes a partir de la publicació oficial dels referits plans o mesures.

La tramitació dels expedients de construcció dels habitatges de protecció pública i de promoció pública, com també els relatius a l'adjudicació d'habitatges de promoció pública, s'efectuaren també en models normalitzats.

La direcció general competent en matèria d'habitatge, posarà els impresos normalitzats a disposició dels ciutadans directament i per via informàtica.

Article 219. Pla d'Inspecció

Per a la prevenció i la correcció d'actuacions que puguin vulnerar el règim especial de protecció establert en la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, en aquest reglament, disposicions complementàries i en els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament, la direcció general competent en matèria d'habitatge, establirà, amb caràcter periòdic, plans d'inspecció i adoptarà les mesures al seu abast per a l'eradicació i la sanció, si és el cas, de les referides actuacions.

A l'efecte, la direcció general competent en matèria d'habitatge pot establir acords, transmissió d'informació i convenis, amb l'Agència Estatal Tributària, la conselleria d'Hisenda, centres cadastrals i registres de la propietat, a fi de perseguir, en la promoció i venda d'ha-

3. Auto-simulador de financiación cualificada, especialmente referido a las ayudas económicas directas en cada una de las modalidades de actuaciones protegidas, utilizable por los ciudadanos.

4. Procedimiento y documentación para la obtención de la calificación provisional, cambios de titularidad, prórrogas del plazo de ejecución de las obras, reformados de proyecto, calificación definitiva y descalificación, en la tramitación de viviendas de protección pública, con posibilidad de disponer de los impresos normalizados.

5. Circulares e instrucciones que comporten una interpretación del derecho positivo en materia de vivienda, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 37.10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 216. Tramitaciones administrativas telemáticas

La Dirección General competente en materia de vivienda impulsará las tramitaciones administrativas informáticas y telemáticas hasta alcanzar la totalidad de las requeridas por los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables. A tal efecto promoverá:

1. La aportación de los correspondientes proyectos para la obtención de la calificación provisional y la definitiva en CD-ROM. Para ello podrá suscribir los acuerdos o Convenios que fueren necesarios con el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana.

2. La implantación de la firma digital.

3. La puesta en servicio, en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrada en vigor de los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, de un teléfono informatizado veinticuatro horas, que facilite información pormenorizada de la situación de los expedientes administrativos a los interesados.

Artículo 217. Medidas de calidad

La Dirección General competente en materia de vivienda impulsará la ejecución de medidas de calidad aplicables a la administración Pública, singularmente la EFQM, la obtención de la ISO-9000 de tramitación administrativa, y la puesta en marcha de una Carta de Servicios en materia de vivienda, aplicables a sus dependencias centrales y territoriales.

Artículo 218. Normalización

Conforme a los criterios establecidos en el artículo 70.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la tramitación administrativa de los Planes de Vivienda y Suelo y medidas singulares de financiación, se efectuará utilizando modelos normalizados. La Dirección General competente en materia de vivienda los pondrá en servicio, en el plazo máximo de un mes a partir de la publicación oficial de los referidos Planes o medidas.

La tramitación de los expedientes de construcción de las viviendas de protección pública y de promoción pública, así como los relativos a la adjudicación de viviendas de promoción pública, se efectuarán también en modelos normalizados.

La Dirección General competente en materia de vivienda, pondrá los impresos normalizados a disposición de los ciudadanos directamente y por vía informática.

Artículo 219. Plan de Inspección

Para la prevención y la corrección de actuaciones que puedan vulnerar el régimen especial de protección establecido en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, en este Reglamento, disposiciones complementarias y en los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, la Dirección General competente en materia de vivienda, establecerá, con carácter periódico, Planes de inspección y adoptará las medidas a su alcance para la erradicación y sanción, en su caso, de las referidas actuaciones.

A tal efecto, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá establecer acuerdos, transmisión de información y Convenios, con la Agencia Estatal Tributaria, conselleria de Hacienda, Centros Catastrales y Registros de la Propiedad, con el fin de per-

bitatges de protecció pública o altres actuacions protegides, conductes que puguen vulnerar el règim especial de protecció.

Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge, instruiran i resoldran els expedients sancionadors en els termes establits per la referida llei, i, si és el cas, traslladaran el percentatge de culpa a la jurisdicció ordinària.

TÍTOL VI

PREVISIÓ DELS HABITATGES SUBJECTES A RÈGIM DE PROTECCIÓ PÚBLICA EN ELS PLANS I PROGRAMES. ESTUDIS DE NECESSITAT I DEMANDA

Article 220. Obligatorietat dels estudis sobre la previsió de necessitats per a satisfer la demanda d'habitatge protegit

1. Les determinacions respecte a l'exigència de disposar dels estudis sobre la previsió de necessitats per a satisfer la demanda d'habitatge protegit són preceptives en els casos següents:

a) En els plans d'acció territorial i plans generals, conforme l'article 9 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge.

b) Per a l'aprovació, amb un informe previ preceptiu i vinculant emès per la direcció general competent en matèria d'habitatge, dels plans generals i altres figures urbanístiques de desenvolupament de sòl urbanitzable residencial a l'efecte establert en l'article 46.4 i la disposició adicional sisena de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

c) Per a poder resoldre si és el cas l'excepcionalitat en la disponibilitat dels patrimonis públics de sòl destinats a habitatge de protecció pública, a l'efecte d'acreditar l'exigència de justificació que la demanda d'habitatge protegit es trobe satisfeta, conforme a l'article 262 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

2. En compliment del que s'ha previst en els apartats 1.a) i 1.b) anteriors, s'estableix que els municipis valencians han de realitzar un estudi sobre les necessitats d'habitatge protegit en el terme municipal, incorporant-lo al planejament general del municipi, amb l'objecte d'establir la proporció d'habitatges protegits per a cada sector de sòl urbanitzable residencial, en els quals a través dels diferents instruments d'ordenació diferida que a l'empara s'aproven, es concrete la localització exacta dels terrenys destinats per a materialitzar la construcció d'habitatges protegits, amb la finalitat de satisfer la demanda d'habitatges d'aquesta índole en el municipi i amb les condicions següents:

a) Els plans i programes d'ús residencial en desplegament del planejament general municipal, s'adaptaran a les exigències legals, mitjançant un document d'homologació sectorial en què es preveja la proporció dels habitatges de protecció pública que s'han de localitzar i materialitzar en el desenvolupament dels diferents sectors de sòl urbanitzable residencial, en aplicació del que estableix la disposició adicional sisena de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana.

b) El termini màxim per a realitzar l'estudi és de 18 mesos des de l'entrada en vigor d'aquest reglament i els seus resultats determinaran, si és el cas, a l'efecte d'incloure en les seues fitxes de planejament i gestió de sòl urbanitzable residencial, la proporció d'habitatges subjectes a protecció pública que s'hagen de materialitzar en el desenvolupament de cada sector. Transcorregut aquest termini, si el municipi no ha realitzat l'estudi de necessitat i no ha adaptat el seu planejament, no es podrà dur a terme cap actuació urbanística reclassificatòria amb destinació a ús residencial, sense abans redactar l'esmentat estudi i haver adaptat el planejament.

3. Quan en aplicació de l'article 262.3 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, se sol·licita l'exempció de part o de la totalitat del patrimoni públic de sòl que preceptivament haja de destinar-se a habitatges de protecció pública, a l'efecte d'acreditar que la demanda d'habitatge protegit està satisfeta justificadament, ha d'adjuntar-se l'estudi sobre la previsió de necessitats per a satisfer la demanda d'habitatge protegit, de conformitat amb les característiques i condicions regulades en aquest reglament.

seguir, en la promoció y venta de viviendas de protección pública u otras actuaciones protegidas, conductas que puedan vulnerar el régimen especial de protección.

Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, instruirán y resolverán los expedientes sancionadores en los términos establecidos por la referida Ley, y, en su caso, trasladarán el tanto de culpa a la jurisdicción ordinaria.

TÍTULO VI

PREVISIÓN DE LAS VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN LOS PLANES Y PROGRAMAS. ESTUDIOS DE NECESIDAD Y DEMANDA

Artículo 220. Obligatoriedad de los estudios sobre la previsión de necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida

1. Las determinaciones respecto a la exigencia de disponer de los estudios sobre la previsión de necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida son preceptivas en los siguientes casos:

a) En los Planes de acción territorial y Planes generales, conforme el artículo 9 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje,

b) Para la aprobación, previo informe preceptivo y vinculante emitido por la dirección general competente en materia de vivienda, de los Planes generales y otras figuras urbanísticas de desarrollo de suelo urbanizable residencial a los efectos establecidos el artículo 46.4 y la disposición adicional sexta de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana,

c) Para poder resolver en su caso la excepcionalidad en la disponibilidad de los patrimonios públicos de suelo destinados a vivienda de protección pública, a los efectos de acreditar la exigencia de justificación de que la demanda de vivienda protegida se encuentre satisfecha, conforme al artículo 262 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

2. En cumplimiento de lo contemplado en los apartados 1.a) y 1.b) anteriores, se establece que los municipios valencianos deben realizar un estudio sobre las necesidades de vivienda protegida en el término municipal, incorporándolo al planeamiento general del municipio, con el objeto de establecer la proporción de viviendas protegidas para cada sector de suelo urbanizable residencial, en los que a través de los distintos instrumentos de ordenación diferida que a su amparo se aprueben, se concrete la localización exacta de los terrenos destinados para materializar la construcción de viviendas protegidas, con la finalidad de satisfacer la demanda de viviendas de esta índole en el municipio y con las siguientes condiciones:

a) Los Planes y Programas de uso residencial en desarrollo del planeamiento general municipal, se adaptarán a las exigencias legales, mediante un documento de homologación sectorial en el que se prevea la proporción de las viviendas de protección pública a localizar y materializar en el desarrollo de los distintos sectores de suelo urbanizable residencial, en aplicación de lo establecido en la disposición adicional sexta de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

b) El plazo máximo para realizar el estudio es de 18 meses desde la entrada en vigor del presente reglamento y sus resultados determinarán, en su caso, a efectos de incluir en sus fichas de planeamiento y gestión de suelo urbanizable residencial, la proporción de viviendas sujetas a protección pública que se deba materializar en el desarrollo de cada sector. Transcurrido ese plazo, si el municipio no ha realizado el estudio de necesidad y no ha adaptado su planeamiento, no se podrá llevar a cabo ninguna actuación urbanística reclassificatoria con destino a uso residencial, sin antes redactar el citado estudio y haber adaptado el planeamiento.

3. Cuando en aplicación del artículo 262.3 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, se solicite la exención de parte o de la totalidad del patrimonio público de suelo que preceptivamente deba destinarse a viviendas de protección pública, a los efectos de acreditar que la demanda de vivienda protegida esta satisfecha justificadamente, deberá adjuntarse el estudio sobre la previsión de necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida, de conformidad con las características y condiciones reguladas en este Reglamento.

Article 221. Característiques i condicions dels estudis sobre la previsió de necessitats per a satisfer la demanda d'habitatge protegit

1. Les característiques dels estudis sobre la previsió de necessitats per a satisfer la demanda d'habitatge protegit atenen fonamentalment a la grandària de la població del municipi i a la seua ubicació territorial:

a) En tots els municipis amb una població igual o superior a 5.000 habitants, o que tenint menor població es troben en les àrees metropolitanes, especialment dinàmiques o que s'incloguen en l'annex II, es realitzaran d'acord amb la metodologia establida en l'article 223.2 d'aquest reglament.

b) Els municipis de població inferior a 5.000 habitants inclouran les previsions exigides mitjançant el corresponent estudi d'acord amb la metodologia que s'assenyala l'article 223.3 d'aquest reglament.

2. Quan les característiques del planejament sotmes a aprovació impliquen la disponibilitat de sòl urbanitzable residencial, l'àmbit de l'estudi s'atindrà a les condicions següents:

a) Si l'estudi està referit a l'àmbit municipal, la previsió es realitzarà tenint en compte la demanda del municipi i les previsions que a l'efecte s'incloguen en el desenvolupament urbà, en coherència amb les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori.

b) Si de l'actuació proposada que se sotmet a aprovació, es dedueixen implicacions de caràcter territorial, susceptibles de superar l'àmbit municipal, l'estudi ha d'enquadrar-se en l'àmbit territorial necessari establert per l'article 9 de la Llei 4/2004, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, i en el marc del pla d'acció territorial corresponent.

c) En tot cas, s'aplicarà el llindar de sostenibilitat per al consum de sòl, llindar 2: Increment de consum de sòl per creixement urbanístic municipal, en els termes que estableix l'annex I del Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística. Per a aquells planejaments sotmesos a aprovació que superen aquest llindar, no serà aplicable la metodologia descrita ja que es considera que el creixement proposat distorsiona en gran manera l'estat actual de la població i les seues necessitats en matèria d'habitatge i en conseqüència, la direcció general competent en matèria d'habitatge emetrà un informe desfavorable.

Article 222. El sistema territorial d'indicadors de demanda d'habitatge

1. El sistema territorial d'indicadors de demanda d'habitatge s'estableix com un sistema de referència per a possibilitar l'accés a la informació bàsica per a elaborar els estudis sobre la previsió de necessitats per a satisfer la demanda d'habitatge protegit en la Comunitat Valenciana.

2. El manteniment del sistema territorial d'indicadors de demanda d'habitatge correspon a l'Observatori Valencià d'Habitatge, adscrit a la direcció general competent en matèria d'habitatge, que vetllarà per la seua actualització a fi de proporcionar la necessària informació territorial.

3. A l'efecte, el sistema territorial d'indicadors de demanda d'habitatge està constituït per:

a) l'Estudi de demanda i necessitats habitatge en la comunitat valenciana.

Es realitzarà per la direcció general competent en matèria d'habitatge amb una periodicitat màxima de 4 anys, necessària per a mantenir la informació territorialitzada.

Aquest pot incloure els estudis sectorials efectuats en aplicació de la Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, i aquells portats a terme en l'àmbit dels plans d'acció territorial que es desenvolupen.

b) Els estudis municipals de demanda d'habitatge.

Són els que es realitzen en aplicació del marc legal vigent i de conformitat amb l'article 221 anterior, pels ajuntaments i, que aquests informaran a la conselleria competent en matèria d'habitatge per a poder coordinar la informació territorial de la demanda d'habitatge.

Artículo 221. Características y condiciones de los estudios sobre la previsión de necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida

1. Las características de los estudios sobre la previsión de necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida atienden fundamentalmente al tamaño de la población del municipio y a su ubicación territorial:

a) En todos los municipios con una población igual o superior a 5.000 habitantes, o que teniendo menor población se encuentren en las áreas metropolitanas, especialmente dinámicas o que se contemplan en el anexo II, se realizarán conforme a la metodología establecida en el artículo 223.2 de este Reglamento.

b) Los municipios de población inferior a 5.000 habitantes contemplarán las previsions exigidas mediante el correspondiente estudio conforme a la metodología que se señala en el artículo 223.3 de este Reglamento.

2. Cuando las características del planeamiento sometido a aprobación impliquen la disponibilidad de suelo urbanizable residencial, el ámbito del estudio se atenderá a las siguientes condiciones:

a) Si el estudio viene referido al ámbito municipal, la previsión se realizará teniendo en cuenta la demanda del municipio y las previsions que a tal efecto se contemplan en el desarrollo urbano, en coherencia con las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

b) Si de la actuación propuesta que se somete a aprobación, se deducen implicaciones de carácter territorial, susceptibles de superar el ámbito municipal, el estudio deberá encuadrarse en el ámbito territorial necesario establecido por el artículo 9 de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y en el marco del plan de acción territorial correspondiente.

c) En cualquier caso, será de aplicación el umbral de sostenibilidad para el consumo de suelo, umbral 2: Incremento de consumo de suelo por crecimiento urbanístico municipal, en los términos establecidos por el anexo I del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. Para aquellos planeamientos sometidos a aprobación que superen este umbral, no será aplicable la metodología descrita ya que se considera que el crecimiento propuesto distorsiona en gran medida el estado actual de la población y sus necesidades en materia de vivienda y en consecuencia, la Dirección General competente en materia de vivienda emitirá informe desfavorable.

Artículo 222. El Sistema Territorial de Indicadores de Demanda de Vivienda

1. El Sistema Territorial de Indicadores de Demanda de Vivienda se establece como un sistema de referencia para posibilitar el acceso a la información básica para elaborar los estudios sobre la previsión de necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida en la Comunitat Valenciana.

2. El mantenimiento del Sistema Territorial de Indicadores de Demanda de Vivienda corresponde al Observatorio Valenciano de Vivienda, adscrito a la Dirección General competente en materia de vivienda, que velará por su actualización en aras a proporcionar la necesaria información territorial.

3. A estos efectos el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda de Vivienda está constituido por:

a) El Estudio de Demanda y Necesidades de Vivienda en la Comunitat Valenciana.

Se realizará por la Dirección General competente en materia de vivienda con una periodicidad máxima de 4 años, necesaria para mantener la información territorializada.

El mismo podrá incluir los Estudios sectoriales efectuados en aplicación de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y aquellos llevados a término en el ámbito de los Planes de Acción Territorial que se desarrollen.

b) Los Estudios Municipales de Demanda de Vivienda.

Son los que se realizan en aplicación del marco legal vigente y de conformidad con el artículo 221 anterior, por los Ayuntamientos y, que éstos pondrán en conocimiento de la conselleria competente en materia de vivienda para poder coordinar la información territorial de la demanda de vivienda.

c) Fonts secundàries.

Són aquelles dades que aporten informació relativa al comportament previsible de la demanda, i que s'obtenen a partir del padró municipal, prenent en consideració totes aquelles variables que puguin influir en la demanda: taxa d'activitat econòmica, activitat en el sector, evolució demogràfica i altres dades d'interès.

4. Mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitatge, poden desenvolupar-se o modificar-se els indicadors regulats en aquest article especialment respecte al reajustament dels criteris bàsics, metodologia i condicions per a la seua realització a fi a garantir la coherència dels seus resultats i la seua transcendència territorial.

Article 223. Criteris per a la redacció dels estudis de necessitat d'habitatge

Les condicions tècniques per a la realització de l'estudi sobre la previsió de necessitats per a satisfer la demanda d'habitatge protegit s'estableixen de forma específica ateses les característiques dels municipis determinades en l'article 221.1 d'aquest reglament.

1. Objecte de l'estudi

L'estudi té com a objectiu la identificació de la demanda d'habitatge en l'àmbit municipal i l'aproximació, d'acord amb els nivells socioeconòmics de la població, de la demanda susceptible objecte d'ajudes públiques i per tant d'objecte d'atenció mitjançant habitatge protegit.

L'estudi ha de recollir informació suficient respecte al comportament del mercat local d'habitatge, els seus impactes respecte a les previsions de sòl i l'actitud de la demanda davant l'aprofitament del parc d'habitatges existent, la seua rehabilitació i l'oferta de nou habitatge.

L'estudi establirà, sobre la base de la demanda identificada susceptible d'accedir a habitatges de protecció pública, una determinada reserva de sòl en el planejament urbanístic que permeta l'oferta d'aquest tipus d'habitatge i la justificació pertinent respecte a la gestió dels patrimonis públics municipals de sòl previstos.

Ha de donar com a resultat la caracterització i el dimensionament de la demanda d'habitatge en el municipi atesos factors conjunturals i de mig termini i altres estructurals i de major termini, que responen a situacions demogràfiques i socioeconòmiques.

2. Continguts de l'estudi en els municipis amb una població igual o superior a 5.000 habitants, o que tenen menor població i es troben en les àrees metropolitanes, especialment dinàmiques o que mitjançant una ordre determine el conseller competent en matèria d'habitatge.

Els continguts inclouran dues parts complementàries: una enquesta a la població i l'anàlisi de fonts estadístiques indirectes i indicadors secundaris amb incidència en el municipi, de conformitat amb les especificacions i criteris assenyalats en l'annex I-A d'aquest reglament.

3. En els municipis de població inferior a 5.000 habitants.

S'inclouran les previsions exigides mitjançant l'elaboració d'un estudi partint de l'anàlisi de fonts estadístiques indirectes i indicadors secundaris amb incidència en el municipi, de manera que possibilita establir les previsions ateses les condicions regulades, de conformitat amb les especificacions i criteris assenyalats en l'annex I-B d'aquest reglament.

4. Estimació de la demanda, previsions de necessitat.

Una vegada obtingudes les dades anteriors, l'estudi sobre la previsió de necessitats per a satisfer la demanda d'habitatge protegit possibilita conèixer les necessitats actuals d'habitatge en el municipi, tenint en compte la població actual.

Les previsions que es realitzen respecte a la població prevista pel nou planejament, prendran en consideració la tendència de la demanda observada, que inferirà en les previsions de sòl que per a tal fi hagen d'incloure els plans i el seu trasllat a les fitxes de planejament i gestió, i en conseqüència la localització del sòl necessari per a les reserves d'habitatge amb algun tipus de protecció pública.

c) Fuentes secundarias.

Son aquellos datos que aportan información relativa al comportamiento previsible de la demanda, y que se obtienen a partir del padrón municipal, tomando en consideración todas aquellas variables que puedan influir en la demanda: tasa de actividad económica, actividad en el sector, evolución demográfica y otros datos de interés.

4. Mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda, podrán desarrollarse o modificarse los indicadores regulados en este artículo especialmente respecto al reajuste de los criterios básicos, metodología y condiciones para su realización en aras a garantizar la coherencia de sus resultados y su transcendencia territorial.

Artículo 223. Criterios para la redacción de los estudios de necesidad de vivienda

Las condiciones técnicas para la realización del estudio sobre la previsión de necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida se establecen de forma específica atendiendo a las características de los municipios determinadas en el artículo 221.1 de este Reglamento.

1. Objeto del estudio

El estudio tiene como objetivo la identificación de la demanda de vivienda en el ámbito municipal y la aproximación, conforme a los niveles socioeconómicos de la población, de la demanda susceptible objeto de ayudas públicas y por tanto objeto de atención mediante vivienda protegida.

El estudio debe recoger información suficiente respecto al comportamiento del mercado local de vivienda, sus impactos respecto a las provisiones de suelo y la actitud de la demanda frente al aprovechamiento del parque de viviendas existente, su rehabilitación y la oferta de nueva vivienda.

El estudio establecerá, sobre la base de la demanda identificada susceptible de acceder a viviendas de protección pública, una determinada reserva de suelo en el planeamiento urbanístico que permita la oferta de este tipo de vivienda y la justificación pertinente respecto a la gestión de los patrimonios públicos municipales de suelo previstos.

Debe dar como resultado la caracterización y dimensionamiento de la demanda de vivienda en el municipio atendiendo a factores coyunturales y de medio plazo y a otros estructurales y de mayor plazo, que responden a situaciones demográficas y socioeconómicas.

2. Contenidos del estudio en los municipios con una población igual o superior a 5.000 habitantes, o que teniendo menor población se encuentren en las áreas metropolitanas, especialmente dinámicas o que mediante Orden determine el conseller competente en materia de vivienda.

Los contenidos contemplarán dos partes complementarias: una encuesta a la población y el análisis de fuentes estadísticas indirectas e indicadores secundarios con incidencia en el municipio, de conformidad con las especificaciones y criterios señalados en el anexo I-A de este Reglamento.

3. En los municipios de población inferior a 5.000 habitantes.

Se contemplarán las previsions exigidas mediante la elaboración de un estudio partiendo del análisis de fuentes estadísticas indirectas e indicadores secundarios con incidencia en el municipio, de forma que posibilite establecer las previsions atendiendo a las condiciones reguladas, de conformidad con las especificaciones y criterios señalados en el anexo I-B en este Reglamento.

4. Estimación de la demanda, previsions de necesidad.

Una vez obtenidos los datos anteriores, el estudio sobre la previsión de necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida posibilita conocer las necesidades actuales de vivienda en el municipio, teniendo en cuenta la población actual.

Las previsions que se realicen respecto a la población prevista por el nuevo planeamiento, tomarán en consideración la tendencia de la demanda observada, que inferirá en las previsions de suelo que para tal fin deban contemplar los Planes y su traslado a las fichas de planeamiento y gestión, y en consecuencia la localización del suelo necesario para las reservas de vivienda con algún tipo de protección pública.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Es deleguen en el conseller competent en matèria d'habitatge les facultats que ostenta el Consell per a les cessions gratuïtes d'ús de béns immobles, d'acord amb el que preveu l'article 91 de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de patrimoni de la Generalitat.

Segona

La conselleria competent en matèria d'habitatge pot subscriure convenis amb les corporacions locals afectades, amb els patronats municipals d'habitatge, o societats anònimes municipals per a administrar el patrimoni públic d'habitatge.

Així mateix, per a instrumentar les mesures administratives i financeres de protecció a l'habitatge, pot subscriure convenis amb altres administracions públiques, i, molt singularment amb l'agència estatal tributària i centres de gestió cadastral, col·legis oficials de registradors i notaris, col·legis oficials d'arquitectes superiors i arquitectes tècnics i aparelladors.

Tercera

El que disposa l'article 95.2 d'aquest reglament serà aplicable als habitatges de nova construcció subjectes a règims de protecció pública amb destinació a arrendament en els programes de lloguer-jove i d'integració social, promoguts per l'Institut Valencià d'Habitatge, SA.

Quarta

De conformitat amb el que estableix l'article 15 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, els promotors d'habitatges en règim lliure, en projecte o en període de construcció, que disposen la formalització de reserves d'habitatge, amb lliurament de quantitats per aquest concepte, han d'avaluar-les o assegurar-les i fer-ho constar així, amb indicació de l'asseguradora o avalista i les especificacions concretes de les garanties, en el document en què es formalitza la reserva. Tot això sense perjudici d'establir els pactes necessaris per als supòsits en què la reserva no arribe a bon fi.

Cinquena

La normativa estatal sobre habitatges de protecció oficial i disposicions complementàries tindrà caràcter supletori de la legislació valenciana de l'habitatge, sense perjudici de l'aplicació dels Plans estatals d'habitatge i Sòl o mesures singulars de finançament, que tinguen la naturalesa de legislació bàsica.

Sisena

De conformitat amb els convenis, formalitzats i que s'han de formalitzar, entre el Ministeri d'Habitatge i les entitats de crèdit, acollits als plans d'habitatge i sòl o mesures de finançament, les entitats de crèdit han de notificar a la conselleria competent en matèria d'habitatge la formalització, la disposició i la subrogació de préstecs, amb subsidi o sense, a l'empara dels esmentats convenis.

Així mateix, la direcció general competent en matèria d'habitatge pot demanar tota la informació que considere oportuna de les entitats de crèdit, a l'efecte del control i el seguiment dels programes de finançament.

Setena

A proposta del director general competent en matèria d'habitatge, i sempre sobre la base dels informes tècnics que corresponguen, el conseller competent en aquesta matèria, mitjançant una resolució expressa i motivada, pot adoptar mesures excepcionals quan les especials circumstàncies de caràcter social o per raons d'urgència que afecten els edificis d'habitatges, els habitatges i els seus ocupants, així ho requereixen, que poden desenvolupar les facultats conferides pels articles 79 i 147 d'aquest reglament.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

Se delegan en el conseller competente en materia de vivienda las facultades que ostenta el Consell para las cesiones gratuitas de uso de bienes inmuebles, de acuerdo con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat.

Segunda

La conselleria competente en materia de vivienda podrá suscribir Convenios con las Corporaciones Locales afectadas, con los patronatos municipales de vivienda, o sociedades anónimas municipales para administrar el patrimonio público de vivienda.

Asimismo, para instrumentar las medidas administrativas y financieras de protección a la vivienda, podrá suscribir Convenios con otras Administraciones Públicas, y, muy singularmente con la Agencia Estatal Tributaria y Centros de Gestión Catastral, Colegios Oficiales de Registradores y Notarios, Colegios Oficiales de Arquitectos Superiores y Arquitectos Técnicos y Aparejadores.

Tercera

Lo dispuesto en el artículo 95.2 de este Reglamento será aplicable a las viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública con destino a arrendamiento en los programas de alquiler-joven y de integración social, promovidos por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA.

Cuarta

De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, los promotores de viviendas en régimen libre, en proyecto o en periodo de construcción, que dispongan la formalización de reservas de vivienda, con entrega de cantidades por este concepto, deberán avalarlas o asegurarlas y hacerlo constar así, con indicación de la aseguradora o avalista y las especificaciones concretas de las garantías, en el documento en el que se formalice la reserva. Todo ello sin perjuicio de establecer los pactos necesarios para los supuestos en que la reserva no llegue a buen fin.

Quinta

La normativa estatal sobre viviendas de protección oficial y disposiciones complementarias tendrá carácter supletorio de la legislación valenciana de la vivienda, sin perjuicio de la aplicación de los Planes Estatales de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, que tengan la naturaleza de legislación básica.

Sexta

De conformidad con los Convenios, formalizados y a formalizar, entre el Ministerio de Vivienda y las entidades de crédito, acogidos a los Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación, las entidades de crédito deberán notificar a la conselleria competente en materia de vivienda la formalización, disposición y subrogación de préstamos, con o sin subsidio, al amparo de los citados Convenios.

Asimismo, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá recabar cuanta información considere oportuna de las entidades de crédito, a efectos de control y seguimiento de los programas de financiación.

Séptima

A propuesta del director general competente en materia de vivienda, y siempre sobre la base de los informes técnicos que correspondan, el conseller competente en dicha materia, mediante Resolución expresa y motivada, podrá adoptar medidas excepcionales cuando las especiales circunstancias de carácter social o por razones de urgencia que afectan a los edificios de viviendas, a las viviendas y a sus ocupantes, así lo requieran, que podrán desarrollar las facultades conferidas por los artículos 79 y 147 de este Reglamento.

Huitena

Juntament amb la sol·licitud de les ajudes regulades en aquest reglament i plans d'habitatge i sòl o mesures de finançament, i la documentació exigida per la normativa, ha d'aportar-se l'etiqueta fiscal actualitzada i amb dades que coincidisquen exactament amb els del document nacional d'identitat (DNI).

Novena

Es mantindrà en vigor l'Ordre de 20 d'abril de 2005, de la conselleria de Territori i Habitatge, per la qual es crea i regula la Xarxa Valenciana d'Infohabitatge Solidari, fins que es publique una nova ordre, conforme a l'article 209 d'aquest reglament.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

L'aplicació d'aquest reglament als expedients administratius que es troben en tramitació o iniciats en el moment de la seua entrada en vigor, s'efectuarà de la manera següent:

1. Habitatges de protecció pública de promoció privada:

a) Les sol·licituds de qualificació provisional presentades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest reglament, es tramitaran d'acord amb la legislació vigent en el moment de presentació de la sol·licitud. Una vegada obtinguda la qualificació provisional, la resta de l'expedient es tramitarà d'acord amb aquest reglament, sense perjudici de l'adequació de les obres acabades al projecte qualificat provisionalment.

b) Les sol·licituds de qualificació definitiva presentades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest reglament, es tramitaran d'acord amb la legislació vigent en el moment de presentació de la sol·licitud. Una vegada obtinguda la qualificació definitiva, la resta de tramitacions durant en període de protecció es regiran per aquest reglament.

2. Finançament específic

Les sol·licituds de finançament específic que es tramiten a l'empara dels plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament, vigents en el moment de l'entrada en vigor d'aquest reglament, continuaran regint-se per aquells fins a la finalització temporal d'aquests.

3. Habitatges de promoció pública

Les disposicions del títol III relatives als habitatges de promoció pública seran aplicables tant als habitatges d'aquesta naturalesa que es construïsquen a partir de l'entrada en vigor, com als que pertanyen al patrimoni existent de promoció pública de la Generalitat i la gestió dels quals es va atribuir pel Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell, a l'Institut Valencià d'Habitatge, SA, així com les construïdes per qualsevol promotor públic o assimilat de la Comunitat Valenciana, amb les especificacions que s'estableixen en els apartats següents d'aquesta disposició, i al que s'ha establert sobre la regulació dels drets de tanteig i retracte en la disposició transitòria segona.

a) Els procediments d'adjudicació d'habitatges de promoció pública iniciats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest reglament, continuaran regint-se per la normativa vigent aplicable en el moment de la iniciació.

b) Bonificacions econòmiques en habitatges de promoció pública.

Les bonificacions econòmiques tramitades d'acord amb la legislació anterior continuaran aplicant-se fins al final del termini de vigència concedit en cada una d'aquestes si és més beneficiosa que l'establida en el títol III, en cas contrari s'aplicarà, a petició de l'interessat, el que disposa aquest reglament.

4. Els habitatges d'accés concertat regulats pels decrets 73/2005, de 8 d'abril i 41//2006, de 24 de març, s'assimilen als habitatges de protecció pública autonòmica regulats en el capítol II del títol II d'aquest reglament.

No obstant això, els expedients la sol·licitud d'inscripció dels quals en el Registre Valencià de l'Habitatge i de declaració de protecció pública en el supòsit de promocions d'habitatges de nova construcció tant per a venda com per a arrendament amb opció a compra, així com aquells la sol·licitud de visat del contracte dels quals en el supòsit d'adquisició d'aquests habitatges, haguera sigut presentada amb

Octava

Junto con la solicitud de las ayudas reguladas en este Reglamento y Planes de Vivienda y Suelo o medidas de financiación, y la documentación exigida por la normativa, deberá aportarse la etiqueta fiscal actualizada y con datos que coincidan exactamente con los del Documento Nacional de Identidad (DNI).

Novena

Se mantendrá en vigor la Orden de 20 de abril de 2005, de la conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se crea y regula la Red Valenciana de Infovivienda Solidaria, hasta que se publique una nueva Orden, conforme al artículo 209 de este Reglamento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

La aplicación de este Reglamento a los expedientes administrativos que se encuentren en tramitación o iniciados en el momento de su entrada en vigor, se efectuará del siguiente modo:

1. Viviendas de protección pública de promoción privada:

a) Las solicitudes de calificación provisional presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento, se tramitarán conforme a la legislación vigente en el momento de presentación de la solicitud. Una vez obtenida la calificación provisional, el resto del expediente se tramitará conforme a este Reglamento, sin perjuicio de la adecuación de las obras terminadas al proyecto calificado provisionalmente.

b) Las solicitudes de calificación definitiva presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento, se tramitarán conforme a la legislación vigente en el momento de presentación de la solicitud. Una vez obtenida la calificación definitiva, el resto de tramitaciones durante en periodo de protección se regirá por este Reglamento.

2. Financiación específica

Las solicitudes de financiación específica que se tramiten al amparo de los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, vigentes en el momento de la entrada en vigor de este Reglamento, continuarán rigiéndose por aquellos hasta la finalización temporal de los mismos.

3. Viviendas de promoción pública

Las disposiciones del título III relativas a las viviendas de promoción pública serán aplicables tanto a las viviendas de dicha naturaleza que se construyan a partir de la entrada en vigor, como a las pertenecientes al patrimonio existente de promoción pública de la Generalitat y cuya gestión se atribuyó por el Decreto 118/1988, de 29 de julio, del Consell, al Instituto Valenciano de Vivienda, SA., así como las construidas por cualquier promotor publico o asimilado de la Comunitat Valenciana, con las especificaciones que se establecen en los apartados siguientes de esta disposición, y lo establecido sobre la regulación de los derechos de tanteo y retracto en la disposición transitória segunda.

a) Los procedimientos de adjudicación de viviendas de promoción pública iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento, continuarán rigiéndose por la normativa vigente aplicable en el momento de la iniciación.

b) Bonificaciones económicas en viviendas de promoción pública.

Las bonificaciones económicas tramitadas con arreglo a la legislación anterior continuarán aplicándose hasta el fin del plazo de vigencia concedido en cada una de ellas si fuese más beneficiosa que la establecida en el título III, en caso contrario se aplicará, a petición del interesado, lo dispuesto en el presente reglamento.

4. Las Viviendas de Acceso Concertado reguladas por los Decretos 73/2005, de 8 de abril, y 41//2006, de 24 de marzo, se asimilan a las viviendas de protección pública autonómica reguladas en el capítulo II del título II del presente reglamento.

No obstante, los expedientes cuya solicitud de inscripción en el Registro Valenciano de la Vivienda y de declaración de protección pública en el supuesto de promociones de viviendas de nueva construcción tanto para venta como para arrendamiento con opción a compra, así como aquellos cuya solicitud de visado del contrato en el supuesto de adquisición de dichas viviendas, hubiera sido presenta-

anterioritat a l'entrada en vigor del present reglament, es continuaran regint per la normativa vigent en el moment de la sol·licitud.

Segona

La regulació sobre drets de tanteig i retracte establida en els articles 51 a 53 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, i aquest reglament, s'aplicarà directament i íntegrament a les segones i successives transmissions d'habitatges de promoció pública o subjectes a qualsevol règim de protecció, la data de qualificació definitiva o d'atorgament d'escriptura pública de primera transmissió dels quals, siga posterior a l'entrada en vigor de l'esmentada llei.

En el cas dels habitatges de promoció pública, la primera transmissió dels quals s'haguera formalitzat en escriptura pública anterior a l'entrada en vigor d'aquesta llei, el dret de tanteig i retracte es regirà pel règim legal vigent al temps d'aquest atorgament, sense perjudici de l'aplicació complementària de la regulació continguda en la Llei de l'habitatge de la Comunitat Valenciana i en aquest reglament, en el que no siga contrària a l'esmentat règim legal.

De la mateixa manera, les disposicions sobre dret de tanteig i retracte contingudes en la referida llei i aquest reglament, només s'aplicaran als habitatges subjectes a qualsevol règim de protecció la cèdula de qualificació definitiva dels quals siga anterior a l'entrada en vigor de l'esmentada llei, en el cas que la seua legislació específica establira el citat dret de tanteig i retracte a favor de l'administració; en aquest cas, s'aplicaran amb caràcter complementari, i en el no siguen contràries a aquesta legislació específica.

En les escriptures públiques que formalitzen la primera transmissió d'habitatges de promoció pública o subjectes a qualsevol règim de protecció, atorgats després de l'entrada en vigor de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, es farà constar l'existència del dret de tanteig i retracte regulat en aquesta llei, que igualment s'inscriurà en el Registre de la Propietat.

Tercera

S'aplicaran les normes d'habitabilitat, disseny i qualitat de caràcter autònom vigents, fins que es dicten les corresponents de desenvolupament d'aquest reglament.

Fins a la publicació de les referides normes, es tindran en compte els següents criteris tècnics:

Aparcaments

Les places de garatge compliran el que disposa la normativa d'habitabilitat i disseny vigent.

No obstant això, quan la legislació urbanística ho exigisca, s'admetran aparcaments en superfície, que no formen part de l'edificació, i en aquest cas el preu màxim serà del 50 per 100 del preu màxim d'una plaça de garatge ordinària de 25 metres quadrats.

Quarta

Mentre estiga en vigor el Consell Valencià d'Urbanisme i Habitatge, regulat pel Decret 3/2004, de 16 de gener, del Consell, el Consell Assessor de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana a què es refereix el capítol IV del títol preliminar d'aquest reglament, tindrà el caràcter d'òrgan de funcionament d'aquest com a grup de treball, conforme a l'article 3 de l'esmentat decret, sense perjudici d'exercir les funcions atribuïdes per aquest reglament.

Cinquena

En el moment en què el sistema de verificació de dades d'identitat estiga operatiu en la Generalitat, quedarà suprimida l'aportació de fotocòpies de documents d'identitat en els procediments administratius regulats per aquest reglament.

Així mateix en el moment en què estiga operatiu en la Generalitat el sistema de verificació de dades de residència, quedarà suprimida l'exigència d'aportar el certificat d'empadronament com a document probatori del domicili i la residència, en els procediments administratius i tràmits regulats per aquest reglament.

da con anterioridad a la entrada en vigor del presente reglamento, se seguirán rigiendo por la normativa vigente en el momento de la solicitud.

Segunda

La regulación sobre derechos de tanteo y retracto establecida en los artículos 51 a 53 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y el presente reglamento, se aplicará directa e íntegramente a las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas de promoción pública o sujetas cualquier régimen de protección, cuya fecha de calificación definitiva o de otorgamiento de escritura pública de primera transmisión, sea posterior a la entrada en vigor de la citada Ley.

En el caso de las viviendas de promoción pública, cuya primera transmisión se hubiese formalizado en escritura pública anterior a la entrada en vigor de dicha Ley, el derecho de tanteo y retracto se regirá por el régimen legal vigente al tiempo de dicho otorgamiento, sin perjuicio de la aplicación complementaria de la regulación contenida en la Ley de la Vivienda de la Comunitat Valenciana y en el presente reglamento, en lo que no sea contraria al citado régimen legal.

Del mismo modo, las disposiciones sobre derecho de tanteo y retracto contenidas en la referida Ley y el presente reglamento, solamente serán de aplicación a las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección cuya cédula de calificación definitiva fuera anterior a la entrada en vigor de la citada Ley, en el caso de que su legislación específica estableciera el citado derecho de tanteo y retracto a favor de la administración; en tal caso, se aplicarán con carácter complementario, y en lo no sean contrarias a dicha legislación específica.

En las escrituras públicas que formalicen la primera transmisión de viviendas de promoción pública o sujetas a cualquier régimen de protección, otorgadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, se hará constar la existencia del derecho de tanteo y retracto regulado en dicha Ley, que igualmente se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Tercera

Serán de aplicación las normas de habitabilidad, diseño y calidad de carácter autonómico vigentes, hasta tanto se dicten las correspondientes de desarrollo de este Reglamento.

Hasta la publicación de las referidas normas, se tendrán en cuenta los siguientes criterios técnicos:

Aparcamientos

Las plazas de garaje cumplirán con lo dispuesto en la normativa de habitabilidad y diseño vigente.

No obstante, cuando la legislación urbanística lo exija, se admitirán aparcamientos en superficie, que no formen parte de la edificación, en cuyo caso el precio máximo será del 50 por 100 del precio máximo de una plaza de garaje ordinaria de 25 metros cuadrados.

Cuarta

En tanto permanezca en vigor el Consejo Valenciano de Urbanismo y Vivienda, regulado por el Decreto 3/2004, de 16 de enero, del Consell, el Consejo Asesor de la Vivienda de la Comunitat Valenciana a que se refiere el capítulo IV del título preliminar de este Reglamento, tendrá el carácter de órgano de funcionamiento del mismo como Grupo de Trabajo, conforme al artículo 3 del citado Decreto, sin perjuicio de ejercer las funciones atribuidas por este Reglamento.

Quinta

En el momento en que el Sistema de Verificación de Datos de Identidad esté operativo en la Generalitat, quedará suprimida la aportación de fotocopias de documentos de identidad en los procedimientos administrativos regulados por este Reglamento.

Asimismo, en el momento en el que esté operativo en la Generalitat el Sistema de Verificación de Datos de Residencia, quedará suprimida la exigencia de aportar el certificado de empadronamiento como documento probatorio del domicilio y residencia, en los procedimientos administrativos y trámites regulados por este Reglamento.

Sisena

Les disposicions contingudes en el títol VI d'aquest reglament s'aplicaran per a aquells instruments de planejament urbanístic que no hagen obtingut aprovació definitiva en el moment de l'entrada en vigor d'aquest reglament.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única

Queden derogats el Decret 26/1989, de 27 de febrer, sobre adjudicació d'habitatges de promoció pública, els Decrets 62/1987, d'11 de maig i 28/1989, de 27 de febrer, que determinen el sistema de fixació de preus d'aquests, el Decret 114/1996, de 5 de juny, pel qual es bonifiquen les amortitzacions anticipades, el Decret 96/1986, de 21 de juliol, i el Decret 27/1989, de 27 de gener, pels quals es regulen les comissions territorials d'Arquitectura i Habitatge, l'Ordre de 24 de novembre de 1986 de delegació de determinades competències, i les ordres de 3 de juliol de 1997 i 25 de novembre de 2002 que desenvolupen el règim d'autorització de les segones i posteriors adjudicacions, com també totes les disposicions que del mateix rang o d'un rang inferior s'oposen al que preveu aquest reglament.

DISPOSICIONS FINALS

Primera

S'autoritza el conseller competent en matèria d'habitatge perquè dicte les normes necessàries per al desplegament i l'aplicació d'aquest reglament, com també per a modificar les àrees geogràfiques i els coeficients i barems de bonificació de promoció pública, establint un altre tipus d'ajudes o subvencions personals.

Segona

A l'efecte del que disposa la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de Patrimoni de la Generalitat, s'autoritza l'alienació directa i explotació en règim d'arrendament dels habitatges de promoció pública que s'adjudiquen seguint les prescripcions d'aquest reglament.

Tercera

Aquest reglament entrarà en vigor als tres mesos de la publicació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

València, 18 de maig de 2007

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Territori i Habitatge,
ESTEBAN GONZÁLEZ PONS

ANNEX I

Críteris per a la redacció dels estudis sobre la previsió de necessitats per a satisfer la demanda d'habitatge protegit

Els críteris i continguts de documents dels estudis sobre previsió de necessitats per a satisfer la demanda d'habitatge protegit, s'atindran al que ha previst el següent annex.

S'encomana a l'Observatori Valencià de l'Habitatge adscrit a la direcció general competent en matèria d'habitatge, l'actualització de tots els indicadors que puguin posar-se a disposició per a facilitar la informació necessària en relació amb els continguts dels estudis.

Mitjançant una ordre del conseller competent en matèria d'habitatge es poden modificar o incorporar aquelles qüestions que es consideren rellevants per a la finalitat de l'estudi o relatives als objectius d'aquest.

A. Continguts de l'estudi en els municipis amb una població igual o superior a 5.000 habitants, o que tenen menor població i es troben

Sexta

Las disposiciones contenidas en el título VI del presente reglamento serán de aplicación para aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico que no hayan obtenido aprobación definitiva en el momento de la entrada en vigor de este Reglamento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única

Quedan derogados el Decreto 26/1989, de 27 de febrero, sobre adjudicación de viviendas de promoción pública, los Decretos 62/1987, de 11 de mayo, y 28/1989, de 27 de febrero, que determinan el sistema de fijación de precios de las mismas, el Decreto 114/1996, de 5 de junio, por el que se bonifican las amortizaciones anticipadas, el Decreto 96/1986, de 21 de julio, y el Decreto 27/1989, de 27 de enero, por los que se regulan las Comisiones Territoriales de Arquitectura y Vivienda, la Orden de 24 de noviembre de 1986, de delegación de determinadas competencias, y las Ordenes de 3 de julio de 1997 y 25 de noviembre de 2002, que desarrollan el régimen de autorización de las segundas y posteriores adjudicaciones, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente reglamento.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Se autoriza al conseller competente en materia de vivienda a dictar las normas precisas para el desarrollo y aplicación del presente reglamento, así como para modificar las áreas geográficas y los coeficientes y baremos de bonificación de promoción pública, estableciendo otro tipo de ayudas o subvenciones personales.

Segunda

A los efectos de lo dispuesto en la ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat, se autoriza la enajenación directa y explotación en régimen de arrendamiento de las viviendas de promoción pública que se adjudiquen siguiendo las prescripciones del presente reglamento.

Tercera

El presente reglamento entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

València, 18 de mayo de 2007

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Territorio y Vivienda,
ESTEBAN GONZÁLEZ PONS

ANEXO I

Criterios para la redacción de los estudios sobre la previsión de necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida

Los criterios y contenidos de documentos de los estudios sobre previsión de necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida, se atenderán a lo contemplado en el siguiente anexo.

Se encomienda al Observatorio Valenciano de la Vivienda adscrito a la Dirección General competente en materia de vivienda, la actualización de cuantos indicadores puedan ponerse a disposición para facilitar la información necesaria en relación con los contenidos de los estudios.

Mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda se podrán modificar o incorporar aquellas cuestiones que se consideren relevantes para la finalidad del estudio o relativas a los objetivos del mismo.

A. Contenidos del estudio en los municipios con una población igual o superior a 5.000 habitantes, o que teniendo menor población

en les àrees metropolitanes, especialment dinàmiques o que mitjançant una ordre determine el conseller competent en matèria d'habitatge

L'estudi comprén les parts següents:

1. Enquesta a la població

1r. Continguts específics:

Identificació de l'actitud i la quantificació de l'accés a l'habitatge:

a) Nombre de famílies o individus que tenen necessitat o intenció d'accedir a un habitatge: Canvi a un altre habitatge, primer accés a l'habitatge, rehabilitació de l'habitatge. Motivació i intenció.

b) Modalitat d'accés prevista: Compra, lloguer, lloguer amb opció de compra, autopromoció, cooperativa,

c) Tipus d'accés a l'habitatge: Nou, usat.

d) Tipologia de l'habitatge desitjat: Habitatge en edifici en altura (pis). Habitatge unifamiliar adossat o aïllat. Habitatge independent o aïllat.

e) Lloc d'ubicació: En el mateix barri. En un altre barri del mateix municipi. En un altre municipi de la Comunitat Valenciana. En una altra província fora de la Comunitat Valenciana. En un altre país.

f) Zona de preferència: Centre ciutat (nucli urbà), Perifèria / afores / extraradi. Urbanització en zona residencial.

g) Característiques de l'habitatge demandat: superfície desitjada o necessària, nombre d'estances, flexibilitat de distribució, instal·lacions d'aire condicionat, calefacció, panells solars i altres.

2n. Preu de l'habitatge i formes de pagament previstes:

Determinació del preu assumible i recursos de pagament

a) Nivells de preu assumibles per la demanda.

b) Formes i recursos econòmics previstos per a abordar el pagament de l'habitatge: sous i salaris, estalvis, béns patrimonials, ajudes públiques, un altre habitatge en propietat i altres.

3r. Perfil socioeconòmic de les famílies o persones demandants d'habitatge

L'objectiu és disposar d'uns perfils socioeconòmics de demandant per a creuar-los amb les necessitats d'habitatge i la capacitat per a accedir a determinats preus:

a) Grandària familiar.

b) Edat dels membres de la llar.

c) Nivell de formació del demandant-decisor.

d) Professió.

e) Ingressos familiars (Renda familiar declarada i altres)

f) Nombre d'habitatges en propietat de 1ª o 2ª residència.

4t. Informació sobre la demanda realitzada.

Amb aquestes dades sobre la demanda realitzada –els que recentment han adquirit l'habitatge– en els tres anys anteriors, s'obté informació relativa al comportament de la població per a resoldre la demanda atesos els criteris assenyalats en els apartats 1r, 2n i 3r anteriors.

5é. característiques tècniques de l'enquesta:

a) Univers i àmbit: població resident en l'àmbit geogràfic municipal, compresa entre els 18 i 65 anys.

b) Distribució de la mostra: per conglomerats de seccions censals i proporcional a la grandària de població. Per rutes Randon aleatòries, distribuïdes proporcionalment a la grandària de la població, amb quotes tancades per edats primant la recerca de primer accés.

c) Grandària de la mostra: la grandària de la mostra estarà d'acord amb l'hàbitat del municipi, a fi d'obtenir un p/q de demanda i necessitats estadísticament vàlid.

d) Es poden estimar com recomanables les següents grandàries mostrals:

se encuentren en las áreas metropolitanas, especialmente dinámicas o que mediante orden determine el conseller competente en materia de vivienda.

El estudio comprende las siguientes partes:

1. Encuesta a la población

1º. Contenidos específicos:

Identificación de la actitud y cuantificación del acceso a la vivienda:

a) Numero de familias o individuos que tienen necesidad o intención de acceder a una vivienda: Cambio a otra vivienda, Primer acceso a vivienda, Rehabilitación de la vivienda. Motivación e intención.

b) Modalidad de acceso prevista: Compra, Alquiler, alquiler con opción de compra, autopromoción, cooperativa,

c) Tipo de acceso a la vivienda: Nueva, Usada.

d) Tipología de la vivienda deseada: Vivienda en edificio en altura (piso). Vivienda unifamiliar adosada o pareada. Vivienda independiente o aislada.

e) Lugar de ubicación: En el mismo barrio. En otro barrio del mismo municipio. En otro municipio de la Comunitat Valenciana. En otra provincia fuera de la Comunitat Valenciana. En otro país.

f) Zona de preferencia: Centro ciudad (casco urbano), Periferia / extrarradio / afueras. Urbanización en zona residencial.

g) Características de la vivienda demandada: superficie deseada o necesaria, número de estancias, flexibilidad de distribución, instalaciones de aire acondicionado, calefacción, paneles solares y otros.

2º. Precio de la vivienda y formas de pago previstas:

Determinación del precio asumible y recursos de pago

a) Niveles de precio asumibles por la demanda.

b) Formas y recursos económicos previstos para abordar el pago de la vivienda: sueldos y salarios, ahorros, bienes patrimoniales, ayudas públicas, otra vivienda en propiedad y otros.

3º. Perfil socioeconómico de las familias o personas demandantes de vivienda

El objetivo es disponer de unos perfiles socioeconómicos de demandante para cruzarlos con las necesidades de vivienda y la capacidad para acceder a determinados precios:

a) Tamaño familiar.

b) Edad de los miembros del hogar.

c) Nivel de formación del demandante-decisor.

d) Profesión.

e) Ingresos familiares (Renta Familiar Declarada y otros)

f) Número de viviendas en propiedad de 1ª ó 2ª residencia.

4º. Información sobre la demanda realizada.

Con estos datos sobre la demanda realizada –los que recientemente han adquirido la vivienda– en los tres años anteriores, se obtiene información relativa al comportamiento de la población para resolver la demanda atendiendo a los criterios señalados en los apartados 1º, 2º y 3º anteriores.

5º. características técnicas de la encuesta:

a) Universo y ámbito: población residente en el ámbito geográfico municipal, comprendida entre los 18 y 65 años.

b) Distribución de la muestra: por conglomerados de secciones censales y proporcional al tamaño de población. Por rutas Randon aleatorias, distribuidas proporcionalmente al tamaño de la población, con cuotas cerradas por edades primando la búsqueda de primer acceso.

c) Tamaño de la muestra: el tamaño de la muestra estará en función del nivel de hábitat del municipio, con objeto de obtener un p/q de demanda y necesidades estadísticamente válido.

d) Se pueden estimar como recomendables los siguientes tamaños muestrales:

NIVELL DE POBLACIÓ

Menys de 5.000 hab. en àrees dinàmiques

Fins a 1.500 hab.

De 1.500 a 5.000 hab.

De 5.000 a 10.000 hab.

De 10.000 a 25.000 hab.

De 25.000 a 50.000 hab.

NOMBRE DE LLARS APROXIMAT

± 500

Entre 500 i 1.600

Entre 1.600 i 3.300

Entre 3.000 i 8.000

Entre 8.000 i 16.000

GRANDÀRIA DE MOSTRA entrevistes

300

450

600

700

800

Més de 50.000	Més de 16.000	1000
Més de 100.000		
Castelló		1400
Alacant		1600
València		2000
Unitat mostral: la llar, 1 llar representa 3,1 membres (mitjana)		

* * * * *

<i>NIVEL DE POBLACIÓN</i>	<i>Nº DE HOGARES APROXIMADO</i>	<i>TAMAÑO DE MUESTRA entrevistas</i>
Menos de 5.000 hab. en áreas dinámicas		
Hasta 1.500 hab.	± 500	300
De 1.500 a 5.000 hab.	Entre 500 y 1.600	450
De 5.000 a 10.000 hab.	Entre 1.600 y 3.300	600
De 10.000 a 25.000 hab.	Entre 3.000 y 8.000	700
De 25.000 a 50.000 hab.	Entre 8.000 y 16.000	800
Más de 50.000	Más de 16.000	1000
Más de 100.000		
Castellón		1400
Alicante		1600
Valencia		2000
Unidad muestral: el hogar, 1 hogar representa 3,1 miembros (media)		

– Persona que s’ha d’entrevistar: cap de família o individu responsable i si és el cas majors de 18 anys no emancipats que expressen necessitat o intenció d’accedir a un habitatge en un interval temporal no superior a 4 anys.

– Tipus d’entrevista: personal mitjançant qüestionari semiestructurat.

2. Anàlisi de fonts estadístiques indirectes

A fi d’obtenir indicadors que permeten estimar la dinàmica i la demanda poblacional i residencial del municipi a curt-mig termini es consultaran i analitzaran les fonts següents:

1r. Cens de població i habitatge i padró municipal. Institut Nacional d’Estadística i Institut Valencià d’Estadística:

a) Dades de població referides a l’últim padró actualitzat, estratificats per grups d’edats en joves entre 18 i 35 anys.

b) Informació sobre la taxa d’emancipació mitjana a partir de l’indicador de referència, adoptant en principi el facilitat per l’Observatori Jove de l’Habitatge per a la Comunitat Valenciana.

c) Transposició del nombre de joves a nombre de llars d’acord amb la grandària mitjana familiar, les llars unifamiliars, grups d’edat i altres.

d) Dades de població immigrant derivades del padró actualitzat i caracterització a partir d’altres fonts conforme el país de procedència, a l’efecte d’establir la tendència cap a la necessitat d’habitatge.

e) Transposició del nombre d’immigrants a nombre de llars d’acord amb la grandària mitjana familiar i altres dades de caracterització d’aquest col·lectiu.

f) Quantificació d’altres col·lectius amb necessitats d’habitatge: famílies sense habitatge, persones majors, discapacitats, famílies monoparentals i altres que requereixen una atenció a mig termini efectiva.

2n. Ressenya sobre evolució de la població: anàlisi i projecció demogràfica, moviments demogràfics.

3r. Dades directes i indirectes de la caracterització socioeconòmica dels residents, nivell econòmic, comptabilitat regional, nivells de renda i altres.

4t. Comportament del mercat residencial del municipi i si és el cas de l’àrea d’influència: taxa d’activitat, projectes, llicències d’edificació residencial, oferta d’habitatges, preus de l’habitatge, transaccions immobiliàries d’habitatge, indicadors de preu d’habitatge i altres.

– Persona a entrevistar: cabeza de familia o individuo responsable y en su caso mayores de 18 años no emancipados que expresen necesidad o intención de acceder a una vivienda en un intervalo temporal no superior a 4 años.

– Tipo de entrevista: personal mediante cuestionario semiestructurado.

2. Análisis de fuentes estadísticas indirectas

Con objeto de obtener indicadores que permitan estimar la dinámica y demanda poblacional y residencial del municipio a corto-medio plazo se consultarán y analizarán las siguientes fuentes:

1º. Censo de población y vivienda y Padrón Municipal. Instituto Nacional de Estadística e Instituto Valenciano de Estadística:

a) Datos de población referidos al último padrón actualizado, estratificados por grupos de edades en jóvenes entre 18 y 35 años.

b) Información sobre la tasa de emancipación media a partir del indicador de referencia, adoptando en principio el facilitado por el Observatorio Joven de la Vivienda para la Comunitat Valenciana.

c) Transposición del numero de jóvenes a número de hogares de acuerdo con el tamaño medio familiar, los hogares unifamiliares, grupos de edad y otros.

d) Datos de población inmigrante derivados del padrón actualizado y caracterización a partir de otras fuentes conforme el país de procedencia, a efectos de establecer la tendencia hacia la necesidad de vivienda.

e) Transposición del numero de inmigrantes a número de hogares de acuerdo con el tamaño medio familiar y otros datos de caracterización de este colectivo.

f) Cuantificación de otros colectivos con necesidades de vivienda: familias sin vivienda, personas mayores, discapacitados, familias monoparentales y otros que requieran de una atención a medio plazo efectiva.

2º. Reseña sobre evolución de la población: análisis y proyección demográfica, movimientos demográficos.

3º. Datos directos e indirectos de la caracterización socioeconómica de los residentes, nivel económico, contabilidad regional, niveles de renta y otros.

4º. Comportamiento del mercado residencial del municipio y en su caso del área de influencia: tasa de actividad, proyectos, licencias de edificación residencial, oferta de viviendas, precios de la vivienda, transacciones inmobiliarias de vivienda, indicadores de precio de vivienda y otros.

5é. Dades relatives al mercat de l'habitatge, caracterització i altres proporcionats per l'Observatori Valencià de l'Habitatge.

3. Anàlisi de resultats

Els resultats de l'enquesta i les fonts indirectes han de donar lloc al diagnòstic de necessitats d'habitatge i les hipòtesis raonades de projecció d'aquests a mig termini de manera que possibiliten conèixer un previsible escenari del comportament de l'habitatge en el municipi.

Les conclusions de l'anàlisi aportaran la informació sobre les perspectives d'habitatge en el municipi individualitzant els diferents segments del mercat, incloent com a mínim:

- a) Quantificació estimada de la demanda
- b) Caracterització socioeconòmica de la població en relació amb la demanda
- c) Modalitat: compra, lloguer, rehabilitació, habitatge nou, usat

- d) Nivells de preu
- e) Superfícies i característiques
- f) Ubicació
- g) Principals problemàtiques detectades

De tot això s'establiran les previsions de sòl que per a això hagen d'incloure els plans i programes d'actuació urbanística sotmesos a aprovació, en els termes fixats per la legislació vigent i el present reglament i el seu trasllat a les fitxes de planejament i gestió, i en conseqüència la localització del sòl necessari per a les reserves d'habitatge amb algun tipus de protecció pública.

B. En els municipis de població inferior a 5.000 habitants

S'inclouran les previsions exigides mitjançant l'elaboració d'un estudi partint de l'anàlisi de fonts estadístiques indirectes i indicadors secundaris amb incidència en el municipi, de manera que possibiliten establir les previsions ateses les condicions regulades a continuació.

1. Indicadors

A fi d'obtenir indicadors que permeten estimar la dinàmica i demanda poblacional i residencial del municipi a curt-mig termini es consultaran i analitzaran les fonts següents:

1r. Cens de població i habitatge i padró municipal. Institut Nacional d'Estadística:

- a) Dades de població referides a l'últim padró actualitzat, estratificades per grups d'edats en joves entre 18 i 35 anys.
- b) Informació sobre la taxa d'emancipació mitjana a partir de l'indicador de referència, adoptant en principi el facilitat per l'Observatori Jove de l'Habitatge per a la Comunitat Valenciana.
- c) Transposició del nombre de joves a nombre de llars d'acord amb la grandària mitjana familiar, les llars unifamiliars, grups d'edat i altres.
- d) Dades de població immigrant derivades del padró actualitzat i caracterització a partir d'altres fonts conforme el país de procedència, a l'efecte d'establir la tendència cap a la necessitat d'habitatge.

e) Transposició del nombre d'immigrants a nombre de llars d'acord amb la grandària mitjana familiar i altres dades de caracterització d'aquest col·lectiu.

f) Quantificació d'altres col·lectius amb necessitats d'habitatge: famílies sense habitatge, persones majors, discapacitats, famílies monoparentals, i altres que requerisquen d'una atenció a mig termini efectiva.

2n. Ressenya sobre evolució de la població: anàlisi i projecció demogràfica, moviments demogràfics.

3r. Dades directes i indirectes de la caracterització socioeconòmica dels residents, nivell econòmic, comptabilitat regional, nivells de renda, i altres.

4t. Comportament del mercat residencial del municipi i si és el cas de l'àrea d'influència: taxa d'activitat, projectes, llicències d'edificació residencial, oferta d'habitatges, preus de l'habitatge, transaccions immobiliàries d'habitatge, indicadors de preu d'habitatge i altres.

2. Anàlisi de resultats

5º. Datos relativos al mercado de la vivienda, caracterización y otros proporcionados por el Observatorio Valenciano de la Vivienda.

3. Análisis de resultados

Los resultados de la encuesta y las fuentes indirectas deben dar lugar al diagnóstico de necesidades de vivienda y las hipótesis razonadas de proyección de los mismos a medio plazo de forma que posibiliten conocer un previsible escenario del comportamiento de la vivienda en el municipio.

Las conclusiones del análisis aportarán la información sobre las perspectivas de vivienda en el municipio individualizando los diferentes segmentos del mercado, contemplando como mínimo:

- a) Cuantificación estimada de la demanda
- b) Caracterización socioeconómica de la población en relación con la demanda

c) Modalidad: compra, alquiler, rehabilitación, vivienda nueva, usada

- d) Niveles de precio.
- e) Superficies y características.
- f) Ubicación.
- g) Principales problemáticas detectadas

De todo ello se establecerán las provisiones de suelo que para tal fin deban contemplar los Planes y programas de actuación urbanística sometidos a aprobación, en los términos fijados por la legislación vigente y el presente reglamento y su traslado a las fichas de planeamiento y gestión, y en consecuencia la localización del suelo necesario para las reservas de vivienda con algún tipo de protección pública.

B. En los municipios de población inferior a 5.000 habitantes.

Se contemplarán las provisiones exigidas mediante la elaboración de un estudio partiendo del análisis de fuentes estadísticas indirectas e indicadores secundarios con incidencia en el municipio, de forma que posibilite establecer las provisiones atendiendo a las condiciones reguladas a continuación.

1. Indicadores

Con objeto de obtener indicadores que permitan estimar la dinámica y demanda poblacional y residencial del municipio a corto-medio plazo se consultarán y analizarán las siguientes fuentes:

1º. Censo de población y vivienda y Padrón municipal. Instituto Nacional de Estadística:

- a) Datos de población referidos al último padrón actualizado, estratificados por grupos de edades en jóvenes entre 18 y 35 años.
- b) Información sobre la tasa de emancipación media a partir del indicador de referencia, adoptando en principio el facilitado por el Observatorio Joven de la Vivienda para la Comunitat Valenciana.
- c) Transposición del número de jóvenes a número de hogares de acuerdo con el tamaño medio familiar, los hogares unifamiliares, grupos de edad y otros.

d) Datos de población inmigrante derivados del padrón actualizado y caracterización a partir de otras fuentes conforme el país de procedencia, a efectos de establecer la tendencia hacia la necesidad de vivienda.

e) Transposición del número de inmigrantes a número de hogares de acuerdo con el tamaño medio familiar y otros datos de caracterización de este colectivo.

f) Cuantificación de otros colectivos con necesidades de vivienda: familias sin vivienda, personas mayores, discapacitados, familias monoparentales, y otros que requieran de una atención a medio plazo efectiva.

2º. Reseña sobre evolución de la población: análisis y proyección demográfica, movimientos demográficos.

3º. Datos directos e indirectos de la caracterización socioeconómica de los residentes, nivel económico, contabilidad regional, niveles de renta, y otros.

4º. Comportamiento del mercado residencial del municipio y en su caso del área de influencia: tasa de actividad, proyectos, licencias de edificación residencial, oferta de viviendas, precios de la vivienda, transacciones inmobiliarias de vivienda, indicadores de precio de vivienda y otros.

2. Análisis de resultados

Els resultats de les fonts indirectes han de donar lloc al diagnòstic de necessitats d'habitatge i les hipòtesis raonades de projecció d'aquests a mig termini de manera que possibiliten conèixer un previsible escenari del comportament de l'habitatge en el municipi.

Les conclusions de l'anàlisi aportaran la informació sobre unes perspectives d'habitatge en el municipi de tipus quantitatiu, que es consideren suficients per a la previsió del sòl i incloure en els plans i programes d'actuació urbanística sotmesos a aprovació.

ANNEX II

Llista de municipis que s'inclouen en àrees dinàmiques per a la realització de l'estudi sobre la previsió de necessitats per a satisfer la demanda d'habitatge protegit

S'inclouen a l'efecte de realitzar l'estudi conforme al que ha determinat l'apartat A de l'annex I, tots els municipis de població inferior a 5.000 habitants, que estiguen assignats als àmbits territorials de preu màxim superior i la zona A, conforme al que ha regulat l'Ordre de 16 de maig de 2006 de la conselleria de Territori i Habitatge per la qual es declaren àmbits territorials de preu màxim superior alguns municipis de la Comunitat Valenciana a l'efecte del Decret 41/2006, o si és el cas els que es determinen per ordre del conseller competent en matèria d'habitatge.

Los resultados de las fuentes indirectas deben dar lugar al diagnóstico de necesidades de vivienda y las hipótesis razonadas de proyección de los mismos a medio plazo de forma que posibiliten conocer un previsible escenario del comportamiento de la vivienda en el municipio.

Las conclusiones del análisis aportarán la información sobre unas perspectivas de vivienda en el municipio de tipo cuantitativo, que se consideran suficientes para la previsión del suelo y contemplar en los Planes y programas de actuación urbanística sometidos a aprobación.

ANEXO II

Relación de municipios que se incluyen en áreas dinámicas para la realización del estudio sobre la previsión de necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida

Se incluyen a efectos de realizar el estudio conforme lo determinado en el apartado A del anexo I, todos los municipios de población inferior a 5.000 habitantes, que estén asignados a los ámbitos territoriales de precio máximo superior y la zona A, conforme lo regulado por la Orden de 16 de mayo de 2006, de la conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se declaran ámbitos territoriales de precio máximo superior algunos municipios de la Comunitat Valenciana a efectos del Decreto 41/2006, o en su caso los que se determinen por Orden del conseller competente en materia de Vivienda.