

Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge

DECRET 82/2008, de 6 de juny, del Consell, pel qual es modifiquen el Decret 41/2006, de 24 de març, del Consell, pel qual es regulen les actuacions protegides per a facilitar l'accés a l'habitatge a la Comunitat Valenciana en l'àmbit del Pla estatal 2005-2008 i del Pla d'Accés a l'Habitatge de la Comunitat Valenciana 2004-2007, el Decret 81/2006, de 9 de juny, del Consell, de desenvolupament de les mesures i ajudes financeres a la rehabilitació d'edificis i habitatges a la Comunitat Valenciana en l'àmbit del Pla estatal 2005/2008 i del Programa Restaura de la Generalitat, el Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Protecció Pública a l'Habitatge, i el Decret 76/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges. [2008/7236]

D'acord amb el que disposa l'article 148.1.3^a. de la Constitució Espanyola, les comunitats autònomes tenen competència exclusiva en matèria d'habitatge, i correspon a l'Estat l'establiment d'un marc general tant per a la planificació econòmica com financera, en el qual s'emmarca el sector de l'habitatge. És per això necessària una política concertada entre ambdós, a fi d'aconseguir satisfactòriament el seu desenvolupament i atendre adequadament les necessitats en matèria d'habitatge dels ciutadans que habiten els diferents territoris que conformen Espanya.

En l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana es regulen, en l'article 49.1.9^a, les competències d'habitatge al nostre territori. Segons això, es fa del tot necessari establir un marc normatiu autònom que, d'una banda, regule la política d'habitatge a la Comunitat Valenciana i, d'una altra, duga a terme el compliment del Pla d'habitatge estatal.

El pla vigent està regulat pel Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008 per a afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge, i pel Decret 41/2006, de 24 de març, del Consell, pel qual es regulen les actuacions protegides per a facilitar l'accés a l'habitatge a la Comunitat Valenciana en el marc del Pla estatal 2005-2008 i del Pla d'Accés a l'Habitatge de la Comunitat Valenciana 2004-2007, i Decret 81/2006, de 9 de juny, del Consell, de desenvolupament de les mesures i ajudes financeres a la rehabilitació d'edificis i habitatges a la Comunitat Valenciana en el marc del Pla estatal 2005/2008 i del Programa Restaura de la Generalitat.

Amb data 12 de gener es publicà en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el Reial Decret 14/2008, d'11 de gener, pel qual es modifica el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008 per a afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

En l'article 1 tant del Decret 41/2006, de 24 de març, com del Decret 81/2006, de 9 de juny, del Consell, s'estableix que és objecte d'aquests la regulació dels criteris i requisits per a l'accés a les ajudes públiques, en les actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, i en les de rehabilitació, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, com també el desenvolupament, la gestió i el reconeixement de les ajudes financeres establides pel Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, per al període 2005-2008.

En conseqüència, després de les modificacions establides pel Reial Decret 14/2008, d'11 de gener, en el Pla estatal 2005-2008, és necessària l'adaptació de la normativa autonòmica que desenvolupa aquest pla.

A més, transcorregut un temps des de l'entrada en vigor dels decrets 41/2006, de 24 de març, i 81/2006, de 9 de juny, del Consell, i a la vista de l'experiència adquirida a través de la seua execució, escau introduir-hi algunes disposicions que modifiquen determinats aspectes d'aquests, a fi d'adequar-se a les circumstàncies del moment i, d'altra banda, de millorar la normativa vigent en les disfuncions que s'hagen pogut observar.

Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda

DECRETO 82/2008, de 6 de junio, del Consell, por el que se modifican el Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell, por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana 2004-2007, el Decreto 81/2006, de 9 de junio, del Consell, de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005/2008 y del Programa Restaura de la Generalitat, el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, y el Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas. [2008/7236]

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.1.3^a de la Constitución Española, las Comunidades Autónomas tienen competencia exclusiva en materia de vivienda, correspondiendo al Estado el establecimiento de un marco general tanto para la planificación económica como financiera, en el que se enmarca el sector de la vivienda. Es por ello necesario una política concertada entre ambos, a fin de alcanzar satisfactoriamente su desarrollo y atender adecuadamente las necesidades en materia de vivienda de los ciudadanos que habitan los diferentes territorios que conforman España.

En el Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana se regulan en el artículo 49.1.9^a, las competencias de vivienda en nuestro territorio. A tenor de ello, se hace del todo necesario establecer un marco normativo autónomo que, por un lado, regule la política de vivienda en la Comunitat Valenciana y, por otro, lleve a cabo el cumplimiento del Plan de vivienda estatal.

El Plan vigente está regulado por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, y por el Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell, por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana 2004-2007, y Decreto 81/2006, de 9 de junio, del Consell, de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005/2008 y del Programa Restaura de la Generalitat.

Con fecha 12 de enero de 2008 se publicó en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

En el artículo 1 tanto del Decreto 41/2006, de 24 de marzo, como del Decreto 81/2006, de 9 de junio, del Consell, se establece que es objeto de éstos la regulación de los criterios y requisitos para el acceso a las ayudas públicas, en las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, y en las de rehabilitación, con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, así como el desarrollo, la gestión y reconocimiento de las ayudas financieras establecidas por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para el período 2005-2008.

En consecuencia, tras las modificaciones establecidas por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, en el Plan Estatal 2005-2008, es necesaria la adaptación de la normativa autonómica que desarrolla dicho Plan.

Además, transcurrido un tiempo desde la entrada en vigor de los Decretos 41/2006, de 24 de marzo, y 81/2006, de 9 de junio, del Consell, y a la vista de la experiencia adquirida a través de su ejecución, procede introducir algunas disposiciones que modifiquen determinados aspectos de éstos, con el fin de adecuarse a las circunstancias del momento y, por otra parte, de mejorar la normativa vigente en las disfunciones que se hayan podido observar.

Una de les novetats autonòmiques més destacades és la desaparició de les zones geogràfiques B i C per a la determinació dels preus màxims de venda i renda.

La introducció d'aquesta mesura es deu al fet que l'actual adscripció dels municipis que no es troben en els àmbits territorials de preu màxim superior a tres zones diferenciades no té sentit, en vista de les dades que ofereixen els estudis de mercat realitzats, tenint en compte que el preu de construcció és semblant en tots ells i tampoc hi ha diferències substancials en el cost del sòl on es promouen els habitatges de protecció pública.

Així mateix, la necessitat de pal·liar l'escassetat de l'oferta d'habitatges de protecció pública, en contrast amb la forta demanda insatisfeta per a aquest tipus d'habitatges, requereix l'adopció de mesures de foment per a la promoció d'aquestes.

Una d'aquestes és evitar la discriminació d'uns municipis respecte dels altres pel que fa als preus màxims autoritzats, sense perjudici de les ajudes corresponents que establisquen els plans d'habitatge aplicables.

També amb la mateixa finalitat de facilitar l'oferta d'habitatges de protecció pública, una altra novetat que convé destacar respecte dels àmbits territorials de preu màxim superior és la modificació tant en l'adscripció de determinats municipis que, a la vista dels referits estudis de mercat, tenen uns preus mitjans superiors a la resta de la Comunitat Valenciana, com en alguns coeficients aplicables per a la determinació del preu màxim, dins dels límits imposats per l'article 6 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, modificat pel Reial Decret 14/2008, d'11 de gener.

Des del punt de vista dels habitatges destinats a lloguer, és reseñable, entre altres mesures, que la subvenció al promotor a càrrec dels pressupostos de la Generalitat per a la promoció d'aquest tipus d'actuacions es condiciona a una minoració de l'import del lloguer, a fi d'ajustar el preu a la situació existent a la Comunitat Valenciana.

També com a mesura de foment al lloguer, es preveu que aquells propietaris que oferisquen els seus habitatges a la Xarxa de Mediació, Agència Valenciana de Lloguer per un període de cinc anys podran ser beneficiaris, durant un període de fins a cinc anys, d'una assegurança de caució per impagament de rendes, d'assegurança multirisc de l'habitatge, com també acollir-se al procediment d'arbitratge, els costos del qual seran assumits a càrrec del pressupost de la Generalitat.

En un altre ordre distint, i a fi de fomentar l'eficiència energètica dels edificis residencials, siguen de nova construcció o rehabilitats, es preveuen ajudes cofinançades amb l'Agència Valenciana de l'Energia, les quals es plasmaran mitjançant el corresponent acord.

D'altra banda, una vegada finalitzat el Pla d'Accés a l'Habitatge de la Comunitat Valenciana 2004-2007, no sembla aconsellable mantenir la modalitat autonòmica d'habitatges d'accés concertat, per entendre que l'essència d'aquesta modalitat es recull en el Pla estatal sota la figura d'habitatges de preu concertat. La duplicitat de modalitats semblants no té sentit amb vista a la simplificació administrativa i la claredat respecte a la informació als ciutadans.

No obstant això, s'és conscient de l'existència d'expedients en via de tramitació que no poden deixar-se desatesos. Per això, en les disposicions transitòries es recullen totes les possibles situacions, i s'estableix la normativa aplicable en funció del seu moment de tramitació, preveient fins i tot les possibles expectatives mitjançant l'establiment d'un termini per a la presentació de les sol·licituds.

En matèria de rehabilitació, es regulen les actuacions de remodelació urbana, entenent com a tals les àrees de renovació urbana que preveu el Reial Decret 14/2008, d'11 de gener, que modifica el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol.

L'article 3 del present decret modifica els articles 38, 41 i 95 del Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Protecció Pública a l'Habitatge.

Respecte a l'article 38, es modifiquen els apartats 2 i 4 relatius als garatges i trasters d'edificis d'habitatges de protecció pública, se suprimeix el segon paràgraf d'aquest apartat, i se suprimeix íntegra-

Una de las novedades autonómicas más destacadas es la desaparición de las zonas geográficas B y C para la determinación de los precios máximos de venta y renta.

La introducción de esta medida se debe a que la actual adscripción de los municipios que no se encuentran en los ámbitos territoriales de precio máximo superior a tres zonas diferenciadas carece de sentido, a la luz de los datos que ofrecen los estudios de mercado realizados, habida cuenta que el precio de construcción es similar en todos ellos y tampoco existen diferencias sustanciales en el coste del suelo donde se promueven las viviendas de protección pública.

Asimismo, la necesidad de paliar la escasez de la oferta de viviendas de protección pública, en contraste con la fuerte demanda insatisfecha para este tipo de viviendas, requiere la adopción de medidas de fomento para la promoción de las mismas.

Una de ellas es evitar la discriminación de unos municipios respecto a otros en cuanto a los precios máximos autorizados, sin perjuicio de las ayudas correspondientes que establezcan los Planes de vivienda aplicables.

También con la misma finalidad de facilitar la oferta de viviendas de protección pública, otra novedad a destacar es, respecto a los ámbitos territoriales de precio máximo superior, la modificación tanto en la adscripción de determinados municipios que, a la vista de los referidos estudios de mercado, tienen unos precios medios superiores al resto de la Comunitat Valenciana, como en algunos coeficientes aplicables para la determinación del precio máximo, dentro de los límites impuestos por el artículo 6 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

Desde el punto de vista de las viviendas destinadas a alquiler, es reseñable, entre otras medidas, que la subvención al promotor con cargo a los Presupuestos de la Generalitat para la promoción de este tipo de actuaciones se condiciona a una minoración del importe del alquiler, con el fin de ajustar el precio a la situación existente en la Comunitat Valenciana.

También como medida de fomento al alquiler, se prevé que aquellos propietarios que ofrezcan sus viviendas a la Red de Mediación, Agencia Valenciana de Alquiler por un periodo de cinco años podrán ser beneficiarios, durante un periodo de hasta cinco años, de un seguro de caució por impago de rentas, de seguro multirriesgo de la vivienda, así como acogerse a procedimiento de arbitraje, cuyos costes serán asumidos con cargo al Presupuesto de la Generalitat.

En otro orden distinto, y con el fin de fomentar la eficiencia energética de los edificios residenciales, sean de nueva construcción o rehabilitados, se prevén ayudas cofinanciadas con la Agencia Valenciana de la Energía, que se plasmarán mediante el correspondiente acuerdo.

Por otra parte, una vez finalizado el Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana 2004-2007, no parece aconsejable mantener la modalidad autonómica de viviendas de acceso concertado, por entender que la esencia de dicha modalidad se recoge en el Plan Estatal bajo la figura de viviendas de precio concertado. La duplicidad de modalidades similares carece de sentido en orden a la simplificación administrativa y claridad respecto a la información a los ciudadanos.

No obstante, se es consciente de la existencia de expedientes en vías de tramitació que no pueden dejarse desatendidos. Por ello, en las disposiciones transitorias se recogen todas las posibles situaciones, y se establece la normativa aplicable en función de su momento de tramitació, previendo incluso las posibles expectativas mediante el establecimiento de un plazo para la presentación de las solicitudes.

En materia de rehabilitación, se regulan las actuaciones de remodelación urbana, entendiendo como tales las áreas de renovación urbana que contempla el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, que modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

El artículo 3 del presente Decreto modifica los artículos 38, 41 y 95 del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.

Respecto al artículo 38, se modifican los apartados 2 y 4 relativos a los garajes y trasteros de edificios de viviendas de protección pública suprimiendo el segundo párrafo de este apartado, y se suprime

ment l'apartat 3, amb el fi, en ambdós casos, de flexibilitzar i simplificar l'aplicació de la normativa.

Es modifica l'article 41, per a adequar-lo a la nova regulació del valor dels terrenys.

Quant a l'article 95, que regula el procediment de selecció de persones per al seu posterior accés a un habitatge amb règim de protecció pública, l'objecte d'aquesta modificació és, d'una banda, simplificar el procediment existent, i, d'una altra, atorgar-li un caràcter subsidiari a fi de possibilitar que els ajuntaments i ens públics que faciliten el sòl per a la promoció d'habitatges protegits mitjançant concursos públics, puguem establir els seus propis sistemes d'adjudicació, sempre de conformitat amb els principis d'igualtat, publicitat i concurrència pública que regeixen l'administració pública.

Finalment, l'article 4 d'aquest decret modifica l'article 58 del Decret 76/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges, concretant el termini en què hi ha limitacions respecte a la transmissió o cessió dels habitatges que han rebut ajudes en concepte de rehabilitació.

Per tot això, complits els tràmits procedimentals previstos en l'article 43 de la Llei del Consell, a proposta del conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, conforme amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió del dia 6 de juny de 2008,

DECRETE

Article 1. Modificació del Decret 41/2006, de 24 de març, del Consell, pel qual es regulen les actuacions protegides per a facilitar l'accés a l'habitatge a la Comunitat Valenciana en el marc del Pla estatal 2005-2008 i del Pla d'Accés a l'Habitatge de la Comunitat Valenciana 2004-2007

U. L'article 6 es modifica en el següent:

1. El punt 1, apartats d) i e), queden redactats de la manera següent:

“d) Els beneficiaris de les ajudes no podran ser titulars del ple domini o d'un dret real d'ús o de gaudi sobre un altre habitatge subjecte a règim de protecció pública, excepte en cas d'ocupació temporal d'aquest per motiu de reallojaments sota el control d'organismes públics a què es refereix aquest decret.

No podran accedir a les ajudes financeres a l'habitatge aquells que, sent titulars del ple domini d'un altre habitatge, hagen transmés un dret d'ús o gaudi i es reserva la seua nua propietat, en els dos anys anteriors a la sol·licitud de les ajudes.

Tampoc podran accedir a les ajudes establides per a la compra de l'habitatge els titulars d'un habitatge lliure quan el valor d'aquest, determinat d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials, excedisca el 40 per cent del preu màxim total de venda de l'habitatge objecte de l'actuació protegida. Aquest valor s'eleva al 60 per cent en els supòsits següents:

a) Quan es tracte de famílies nombroses i necessitaren adquirir un habitatge de major superfície per l'increment del nombre de membres de la unitat familiar;

b) En el cas de persones majors de 65 anys, de persones amb discapacitat o de víctimes de la violència de gènere o del terrorisme.

No podran accedir a les ajudes establides per a l'inquilí els titulars d'un habitatge, d'acord amb el que disposa l'article 59 d'aquest decret.

A més dels requisits que, amb caràcter general, s'estableixen en aquest decret per a accedir tant a les ajudes com a la propietat dels habitatges de protecció pública en qualsevol de les seues modalitats, els estrangers no comunitaris hauran de disposar de targeta de residència permanent en vigor per a accedir-hi.

e) Amb caràcter general, i deixant fora de perill les excepcions que preveu l'apartat següent, com també el supòsit a què es refereix l'article 38.3.d d'aquest decret, la superfície útil màxima dels habitatges no pot excedir els 90 metres quadrats”.

2. El punt 2, apartats a) i b), queden redactats de la manera següent:

íntegramente el apartado 3, con el fin, en ambos casos, de flexibilitzar y simplificar la aplicación de la normativa.

Se modifica el artículo 41, para adecuarlo a la nueva regulación del valor de los terrenos.

En cuanto al artículo 95, que regula el procedimiento de selección de personas para su posterior acceso a una vivienda con régimen de protección pública, el objeto de esta modificación es, por un lado, simplificar el procedimiento existente, y, por otro, otorgarle un carácter subsidiario a fin de posibilitar que los Ayuntamientos y entes públicos que facilitan el suelo para la promoción de viviendas protegidas mediante concursos públicos, puedan establecer sus propios sistemas de adjudicación, siempre de conformidad con los principios de igualdad, publicidad y concurrencia pública que rigen la administración Pública.

Por último, el artículo 4 de este decreto modifica el artículo 58 del Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, concretando el plazo en el que existen limitaciones respecto a la transmisión o cesión de las viviendas que han recibido ayudas en concepto de rehabilitación.

Por todo ello, cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 43 de la Ley del Consell, a propuesta del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 6 de junio de 2008,

DECRETO

Artículo 1. Modificación del Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell, por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana 2004-2007

Uno. El artículo 6 se modifica en lo siguiente:

1. El punto 1, apartados d) y e), quedan redactados del siguiente modo:

“d) Los beneficiarios de las ayudas no podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, salvo en caso de ocupación temporal de la misma por motivo de realojamientos bajo control de organismos públicos, a que se refiere este decreto.

No podrán acceder a las ayudas financieras a la vivienda quienes, siendo titulares del pleno dominio de otra vivienda, hayan transmitido un derecho de uso o disfrute reservándose su nuda propiedad, en los dos años anteriores a la solicitud de las ayudas.

Tampoco podrán acceder a las ayudas establecidas para la compra de la vivienda los titulares de una vivienda libre, cuando el valor de la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por ciento del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. Este valor se elevará al 60 por ciento en los siguientes supuestos:

a) 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;

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

No podrán acceder a las ayudas establecidas para el inquilino los titulares de una vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59 de este decreto.

Además de los requisitos que, con carácter general, se establecen en este decreto para acceder tanto a las ayudas como a la propiedad de las viviendas de protección pública en cualquiera de sus modalidades, los extranjeros no comunitarios deberán disponer de tarjeta de residencia permanente en vigor para acceder a éstas.

e) Con carácter general, y dejando a salvo las excepciones que contempla el apartado siguiente, así como el supuesto a que se refiere el artículo 38.3.d de este decreto, la superficie útil máxima de las viviendas no puede exceder de 90 metros cuadrados”.

2. El punto 2, apartados a) y b), quedan redactados del siguiente modo:

“2. No obstant el que disposa l'apartat 1.e) anterior, quan es tracte d'adquisició per famílies nombroses i persones amb discapacitat amb mobilitat reduïda permanent, els límits de superfície seran els següents:

a) Habitatges protegits de nova construcció:

Famílies nombroses i persones amb discapacitat, amb mobilitat reduïda permanent: fins a 120 metres quadrats. Al respecte, els promotors podran incloure, en cada promoció, a l'efecte de la seua adquisició per famílies nombroses o persones amb discapacitat, fins a un 5 per cent d'habitatges amb una superfície útil que no excedisca els 120 metres quadrats, als quals els serà aplicable, a més dels requisits relatius a la publicitat i informació específica, el que disposa l'article 38.3 b) d'aquest decret.

Quan es tracte de promocions per a ús propi en el supòsit de família nombrosa, igualment s'aplicarà el límit de superfície de 120 metres quadrats útils, si bé a l'efecte de finançament es computaran 90 metres quadrats útils.

b) Habitatges usats:

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

Independentment de la superfície real de l'habitatge adquirit, la qual es regularà d'acord amb el que disposa el paràgraf anterior, a l'efecte de finançament convingut i ajudes financeres només seran computables 120 metres quadrats útils.

En el supòsit de persones amb discapacitat i dels habitatges rurals usats a què es refereix l'article 38.3.d): 120 metres quadrats útils.”

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

“Podran acollir-se al sistema d'ajudes per al primer accés a l'habitatge en propietat els compradors d'habitatges a què es refereix aquest decret els ingressos familiars dels quals, corregits segons estableix l'article 11 d'aquest decret, no excedisquen 3,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples, amb les excepcions que per a les ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat estableix explícitament aquest decret, i que no tinguen, ni hagen tingut, habitatge en propietat, o que tenint-lo, o havent-lo tingut, els seus titulars no disposen del dret real d'ús o gaudi d'aquest o el valor de l'habitatge, determinat d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials, no excedisca el 25 per cent del preu màxim total de venda de l'habitatge objecte de l'actuació protegida.

No podran accedir a les ajudes financeres a l'habitatge els qui, sent titulars del ple domini d'un altre habitatge, hagen transmés un dret d'ús o gaudi i es reserve la seua nua propietat, en els dos anys anteriors a la sol·licitud de les ajudes.

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 el dret d'ús o gaudi sobre aquest, haja sigut adjudicada a l'altre cònjuge, si és el cas, per resolució judicial o document fefaent”.

Tres. L'apartat 3 de l'article 8 queda redactat de la manera següent:

“3. La suma de les subvencions, tant estatals com autonòmiques, concedides per a l'adquisició de l'habitatge no podrà excedir la quantia que resulte de detrarre al preu de la compravenda la quantia del préstec convingut que formalitze el beneficiari, i si així fóra, es detrarrà la corresponent a la de la Generalitat”.

Quatre. Els apartats 3.a) i c) de l'article 11 queden modificats de la manera següent:

“3. El càlcul dels ingressos familiars es computarà de la manera següent:

a) Es partirà de la quantia de la base imposable general i de l'estalvi, regulades en els articles 48 i 49, respectivament, de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni, incrementada si és el cas en l'import que resulte del que estableix l'article 20, apartats 2 i 3, de l'esmentada llei, corresponent a la declaració o les declaracions presentades per cadascun dels membres de la unitat familiar relatius al

“2. No obstante lo dispuesto en el apartado 1.e) anterior, cuando se trate de adquisición por familias numerosas y personas con discapacidad con movilidad reducida permanente, los límites de superficie serán los siguientes:

a) Viviendas protegidas de nueva construcción:

Familias numerosas y personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente: hasta 120 metros cuadrados. A este respecto, los promotores podrán incluir, en cada promoción, a los efectos de su adquisición por familias numerosas o personas con discapacidad, hasta un 5 por ciento de viviendas con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados, a las que les será aplicable, además de los requisitos relativos a la publicidad e información específica, lo dispuesto en el artículo 38.3.b) de este decreto.

Cuando se trate de promociones para uso propio en el supuesto de familia numerosa, igualmente se aplicará el límite de superficie de 120 metros cuadrados útiles, si bien a los efectos de financiación se computarán 90 metros cuadrados útiles.

b) Viviendas usadas:

Familia numerosa de cinco miembros: la superficie útil máxima a adquirir será de 120 metros cuadrados. No obstante, si excediera de dicho número, la superficie útil podrá incrementarse en 20 metros cuadrados por cada miembro de más.

Independientemente de la superficie real de la vivienda adquirida, que se regulará de acuerdo con lo dispuesto en el parrafo anterior, a los efectos de financiación convenida y ayudas financieras, sólo serán computables 120 metros cuadrados útiles.

En el supuesto de personas con discapacidad y de las viviendas rurales usadas a que se refiere el artículo 38.3.d): 120 metros cuadrados útiles.”

Dos. El artículo 7 queda redactado del siguiente modo:

“Podrán acogerse al sistema de ayudas para el primer acceso a la vivienda en propiedad, los compradores de viviendas a las que se refiere este decreto, cuyos ingresos familiares, corregidos según establece el artículo 11 de este decreto, no excedan de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, con las excepciones que para las ayudas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat establece explícitamente este decreto, y que no tengan, ni hubieran tenido, vivienda en propiedad, o que teniéndola, o habiéndola tenido, sus titulares no dispongan del derecho real de uso o disfrute de ella o el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por ciento del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

No podrán acceder a las ayudas financieras a la vivienda quienes, siendo titulares del pleno dominio de otra vivienda, hayan transmitido un derecho de uso o disfrute reservándose su nuda propiedad, en los dos años anteriores a la solicitud de las ayudas.

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 un derecho de uso o disfrute sobre la misma haya sido adjudicada al otro cónyuge, en su caso, por resolución judicial o documento fehaciente”.

Tres. El apartado 3 del artículo 8 queda redactado del modo siguiente:

“3. La suma de las subvenciones, tanto estatales como autonómicas, concedidas para la adquisición de la vivienda no podrá exceder de la cuantía que resulte de detrarre al precio de la compraventa la cuantía del préstamo convenido que formalice el beneficiario, y si así fuera, se detrarrá la correspondiente a la de la Generalitat”.

Cuatro. Los apartados 3.a) y c) del artículo 11 quedan modificados de la siguiente forma:

“3. El cálculo de los ingresos familiares se computará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49, respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, incrementada en su caso en el importe que resulte de lo establecido en el artículo 20, apartados 2 y 3, de la citada Ley, correspon-

període impositiu immediatament anterior, amb termini de presentació vençut, a la sol·licitud d'ajudes financeres a l'habitatge.

A l'efecte, cal 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 obligat a fer-ho, l'acreditació dels seus ingressos familiars s'efectuarà mitjançant declaració responsable, relativa als articles abans esmentats, sense perjudici de la possible comprovació administrativa.

c) El nombre de vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples a què es refereix el paràgraf anterior es ponderarà de la forma següent:

	Nombre de membres							
	1	2	3	4	5	6	7	8
ATPMS A-1	0,75	0,70	0,66	0,62	0,53	0,49	0,45	0,41
ATPMS A-2	0,80	0,74	0,70	0,66	0,56	0,52	0,48	0,44
ATPMS B	0,85	0,79	0,75	0,71	0,60	0,55	0,51	0,47
ATPMS C-1	0,90	0,84	0,79	0,75	0,63	0,59	0,54	0,49
ATPMS C-2	0,95	0,88	0,84	0,79	0,67	0,62	0,57	0,52
Zona A	1,00	0,93	0,88	0,83	0,70	0,65	0,60	0,55

ATPMS: Àmbit Territorial de Preu Màxim Superior”.

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

“Quan, a través de 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 l'import dels ingressos per a l'adquisició de l'habitatge.

A l'efecte, s'entendrà que hi ha desproporció d'ingressos quan la suma dels rendiments nets procedents del treball o d'activitats professionals i empresarials dels membres de la unitat familiar siga inferior a una setzena part de la quantia a què ascendeix el préstec convingut, en els àmbits territorials de preu màxim superior, i una catorzena part en la resta de zones geogràfiques.

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 i mitjançant qualsevol altre justificant que acredite la viabilitat de la compravenda.

En el cas que no resulten acreditats els ingressos o hi haja dubtes fonamentats sobre la veracitat de les dades aportades, el servei territorial competent en matèria d'habitatge resoldrà denegant l'accés.

En els supòsits d'adquirents amb discapacitat reconeguda oficialment, podrà exceptuar-se el requisit d'ingressos mínims, sempre que s'acredite que els ingressos són els de la pensió d'invalidesa”.

Sis. Els apartats 1 i 3 de l'article 13 es modifiquen de la manera següent:

“1. A fi d'adequar els preus màxims de venda i renda dels habitatges protegits, s'estableixen una zona geogràfica i tres àmbits territorials de preu màxim superior, d'acord amb el que estableix el marc de les previsions de l'article 6.2 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, del Ministeri d'Habitatge.

3. Mitjançant l'annex d'aquest decret s'allisten els municipis adscrits a cada zona”.

Set. L'article 14 es modifica de la forma següent:

“1. D'acord amb el que disposa la disposició adicional segona del Reial Decret 14/2008, d'11 de gener, pel qual es modifica el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008 per a afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge, s'estableix un preu bàsic per metre quadrat de superfície útil, a partir del qual es

dient a la declaració o declaracions presentades per cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido a la solicitud de ayudas financieras a la vivienda.

A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a los artículos antes mencionados, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

c) El número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, a que se refiere el párrafo anterior, se ponderará de la forma siguiente:

	Número de miembros							
	1	2	3	4	5	6	7	8
ATPMS A-1	0,75	0,70	0,66	0,62	0,53	0,49	0,45	0,41
ATPMS A-2	0,80	0,74	0,70	0,66	0,56	0,52	0,48	0,44
ATPMS B	0,85	0,79	0,75	0,71	0,60	0,55	0,51	0,47
ATPMS C-1	0,90	0,84	0,79	0,75	0,63	0,59	0,54	0,49
ATPMS C-2	0,95	0,88	0,84	0,79	0,67	0,62	0,57	0,52
Zona A	1,00	0,93	0,88	0,83	0,70	0,65	0,60	0,55

ATPMS: Àmbit Territorial de Preu Màxim Superior”.

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

“Cuando, a través 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 de la vivienda.

A estos efectos, se entenderá que existe desproporción de ingresos cuando la suma de los rendimientos netos procedentes del trabajo o de actividades profesionales y empresariales de los miembros de la unidad familiar sea inferior a una dieciseisava parte de la cuantía a que asciende el préstamo convenido, en los ámbitos territoriales de precio máximo superior, y una catorceava parte en el resto de zonas geográficas.

Quando se den las citadas situaciones de ingresos desproporcionados, la justificación de los ingresos podrá efectuarse mediante la acreditación de los correspondientes al período impositivo siguiente y mediante cualquier otro justificante que acredite la viabilidad de la compraventa.

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 denegando el acceso.

En los supuestos de adquirentes con discapacidad reconocida oficialmente, podrá exceptuarse el requisito de ingresos mínimos, siempre que se acredite que los ingresos son los de la pensión de invalidez”.

Seis. Los apartados 1 y 3 del artículo 13 se modifican del modo siguiente:

“1. A fin de adecuar los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas, se establecen una zona geográfica y tres ámbitos territoriales de precio máximo superior, conforme a lo establecido en el marco de las previsions del artículo 6.2 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, del Ministerio de Vivienda.

3. Mediante anexo de este decreto se relacionan los municipios adscritos a cada zona”.

Siete. El artículo 14 se modifica de la forma siguiente:

“1. De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, se

fixaran els preus màxims de venda, adjudicació i renda dels habitatges de protecció pública. Els preus màxims per metre quadrat útil per als habitatges acollits al que disposa aquest decret es determinaran multiplicant el preu bàsic nacional pels coeficients que s'estableixen en la taula següent:

	<i>HPRE</i>	<i>HPRG</i>	<i>HPRC</i>	<i>HEX</i>
<i>Zona</i>	<i>K</i>	<i>K</i>	<i>K</i>	<i>K</i>
ATPMS A: València	2,25	2,40	3,06	3,04
ATPMS A: Castelló; Alacant	2,10	2,24	2,88	2,88
ATPMS B	1,95	2,08	2,52	2,56
ATPMS C -1	1,72	1,84	2,25	2,08
ATPMS C -2	1,72	1,84	2,16	2,00
Zona A	1,50	1,60	1,80	1,60

Preu màxim de venda = coeficient K * Preu Bàsic Nacional

2. Els preus màxims determinats d'acord amb el que estableix aquest article, i amb els límits imposats pel Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, hauran de figurar en la qualificació provisional i no podran modificar-se, una vegada el promotor de l'actuació protegida haja obtingut el préstec convingut, amb la conformitat del Ministeri d'Habitatge, fins i tot si aquest préstec no s'haguera formalitzat, excepte per alteracions, dins dels màxims establits en aquest decret, en la qualificació definitiva, de les superfícies computables d'habitatges i annexos inicialment tingudes en compte.

3. Per ordre del conseller competent en matèria d'habitatge, i quan les circumstàncies així ho aconsellen, es podran modificar els coeficients assenyalats en el quadre que apareix en l'apartat 1 d'aquest article”.

Vuit. Els apartats 1 i 2 de l'article 16 queden redactats de la manera següent:

“1. Els habitatges subjectes a règims de protecció pública que s'acullen a les mesures de finançament establides per aquest decret tindran un termini de protecció variable en funció del règim de protecció a què s'acullen.

Aquest termini es computarà des de la data de la qualificació definitiva, i tindrà una duració de 30 anys amb caràcter general, llevat d'excepcions:

– Els habitatges protegits de preu concertat destinats a venda, el període de protecció dels quals durarà 15 anys des de la seua qualificació definitiva. No obstant això, es mantindran les condicions del préstec convingut mentre dure el termini d'aquest i no es transmeta l'habitatge, una vegada transcorreguts els 15 anys des de la seua qualificació definitiva.

– Els habitatges protegits destinats a arrendament de renda concertada a 10 anys, el període de protecció dels quals és igual al del préstec.

El transcurs del termini del període de protecció sense necessitat de declaració especial determinarà l'extinció de totes les limitacions que imposa aquest règim legal.

No cabrà la desqualificació voluntària d'habitatges acollits a les mesures de finançament establides en aquest decret.

A fi de garantir el compliment del que anteriorment s'ha exposat, en les cèdules de qualificació provisional i definitiva, com també en l'escriptura de declaració d'obra nova, haurà de constar el termini de protecció, com també la impossibilitat de desqualificar l'habitatge. Aquesta limitació haurà de constar en el Registre de la Propietat.

2. L'ajuda per a l'adquisició protegida dels habitatges usats, i de les definides en l'article 38.3.c) i d) d'aquest decret, implicarà que els preus de venda en les transmissions següents d'aquells estaran limitats als preus màxims determinats d'acord amb el que estableix aquest decret durant un període de 15 anys des de la data d'adquisició, en la forma regulada en l'article 40.1 d'aquest decret.

establece un precio básico por metro cuadrado de superficie útil, a partir del cual se fijarán los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas de protección pública. Los precios máximos por metro cuadrado útil para las viviendas acogidas a lo dispuesto en el presente Decreto se determinarán multiplicando el Precio Básico Nacional por los coeficientes que se establecen en la tabla siguiente:

	<i>VPRE</i>	<i>VPRG</i>	<i>VPRC</i>	<i>VEX</i>
<i>Zona</i>	<i>K</i>	<i>K</i>	<i>K</i>	<i>K</i>
ATPMS A: Valencia	2,25	2,40	3,06	3,04
ATPMS A: Castellón; Alicante	2,10	2,24	2,88	2,88
ATPMS B	1,95	2,08	2,52	2,56
ATPMS C -1	1,72	1,84	2,25	2,08
ATPMS C -2	1,72	1,84	2,16	2,00
Zona A	1,50	1,60	1,80	1,60

Precio máximo venta = coeficiente K * Precio Básico Nacional

2. Los precios máximos determinados de acuerdo con lo que establece este artículo, y con los límites impuestos por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, deberán figurar en la calificación provisional y no podrán modificarse, una vez el promotor de la actuación protegida haya obtenido préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado, salvo por alteraciones, dentro de los máximos establecidos en este decreto, en la calificación definitiva, de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta.

3. Por Orden del conseller competente en materia de vivienda, y cuando las circunstancias así lo aconsejen, se podrán modificar los coeficientes señalados en el cuadro que aparece en el apartado 1 de este artículo”.

Ocho. Los apartados 1 y 2 del artículo 16 quedan redactados del modo siguiente:

“1. Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas por este decreto tendrán un plazo de protección variable en función del régimen de protección al que se acojan.

Dicho plazo se computará desde la fecha de la calificación definitiva, y tendrá una duración de 30 años con carácter general, salvo excepciones:

– Las viviendas protegidas de precio concertado destinadas a venta, cuyo período de protección durará 15 años desde su calificación definitiva. No obstante, se mantendrán las condiciones del préstamo convenido mientras dure el plazo de éste y no se transmita la vivienda, una vez transcurridos los 15 años desde su calificación definitiva.

– Las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento de renta concertada a 10 años, cuyo período de protección es igual al del préstamo.

El transcurso del plazo del período de protección, sin necesidad de declaración especial, determinará la extinción de cuantas limitaciones impone este régimen legal.

No cabrá la descalificación voluntaria de viviendas acogidas a las medidas de financiación establecidas en este decreto.

A fin de garantizar el cumplimiento de lo establecido en lo anteriormente expuesto, en las cédulas de calificación provisional y definitiva, así como la escritura de declaración de obra nueva, deberá constar el plazo de protección, así como la imposibilidad de descalificar la vivienda. Esta limitación deberá constar en el Registro de la Propiedad.

2. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas, y de las definidas en el artículo 38.3 c) y d) de este decreto, implicará que los precios de venta en las siguientes transmisiones de aquellas estarán limitados a los precios máximos determinados conforme a lo establecido en el presente Decreto durante un período de 15 años desde la fecha de adquisición, en la forma regulada en el artículo 40.1 de este decreto”.

Nou. L'article 18 queda redactat de la forma següent:

“La inscripció de les promocions d'habitatges acollits a qualsevol règim de protecció pública, tant els destinats a venda com a arrendament, en l'esmentat registre l'efectuarà automàticament la direcció general competent en matèria d'habitatge, en obtenir el promotor la qualificació provisional”.

Deu. Se suprimeix l'apartat 6 de l'article 22.

Onze. Se suprimeixen els apartats 3 i 4 de l'article 24.

Dotze. L'article 26, en l'apartat a), queda redactat de la forma següent, i s'afeg un nou apartat d):

“a) Habitatges de protecció oficial de règim especial (HPORE): habitatges de nova construcció qualificats a l'efecte establert en l'article 91.dos.6 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit, i destinats exclusivament a famílies o persones individuals els ingressos familiars dels quals no excedisquen 2,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples.

També tindran aquesta consideració els habitatges qualificats com a habitatges protegits per a arrendar, de renda bàsica, encara que únicament a l'efecte establert en l'article 91 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit, i no els serà aplicable el que disposa l'article 32 d'aquest decret.

d) També seran habitatges protegits de règim especial, de preu general o de preu concertat els habitatges lliures de nova construcció destinats a venda que siguen així qualificats, a instància del promotor, durant la seua construcció i fins al primer any complert des de l'expedició de la llicència de primera ocupació, el certificat final d'obra o la cèdula d'habitabilitat, segons siga procedent, sempre que complisquen els requisits necessaris a aquest efecte pel que fa a superfície útil màxima, preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil i nivells màxims d'ingressos dels adquirents.

Només a l'efecte del finançament convingut als adquirents, podran qualificar-se habitatges individuals dins d'una promoció sempre que tant aquests com els adquirents reunisquen els requisits que la normativa vigent estableixca per a accedir als plans d'habitatge.

En aquest supòsit, el comprador podrà sol·licitar el préstec directe i les ajudes que li corresponguen, i la qualificació de protecció pública es limitarà a reconèixer que es compleixen els límits establerts per a preu i superfície.

Els habitatges així qualificats estaran sotmesos al que disposa per a habitatge protegit l'últim paràgraf de l'article 62 de la Llei 8/2004, referit a les actuacions amb protecció pública d'habitatge usat o rehabilitat, la qual cosa haurà de figurar clarament en la qualificació, la qual serà única, i es traslladarà als documents en què es formalitze la compravenda, el contracte o l'escriptura.

Únicament podran acollir-se a la qualificació d'habitatges individuals a què es refereixen els tres paràgrafs anteriors els habitatges corresponents a promocions que justifiquen que les obres estaven iniciades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest decret.

Per a l'obtenció de la qualificació de protecció pública el promotor, juntament amb la nota simple registral de l'habitatge, haurà d'aportar el contracte de compravenda de l'adquirent per al seu visat, com també la documentació relativa al compliment dels requisits per a accedir a l'habitatge protegit i al finançament convingut, si és el cas. Així mateix, hauran de garantir-se mitjançant aval les quantitats lliurades anticipadament”.

Tretze. L'article 28 modifica l'epígraf i s'afeg un punt 2 de la manera següent:

“Article 28. Garatges, trasters i annexos

2. Quan els habitatges protegits de nova construcció siguen promoguts per promotors individuals per a ús propi en el medi, zona o municipi rural, segons s'estableix en l'article 3 de la Llei 45/2007, de 13 de desembre, per al desenvolupament sostenible del medi rural, podran incloure, a més de garatges i trasters, annexos per a les activitats econòmiques a què es refereix l'article 2.2 de la llei esmentada. En aquest supòsit, el valor màxim de l'edificació sumat al del sòl que figure en la declaració d'obra nova, per metre quadrat de superfície útil, de totes aquestes dependències vinculades o no a l'habitatge, no podrà excedir el 60 per cent del preu màxim de venda per metre quadrat útil de l'habitatge. Aquest preu haurà de figurar en la qualificació provisional de l'habitatge.

Nueve. El artículo 18 queda redactado de la forma siguiente:

“La inscripción de las promociones de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección pública, tanto las destinadas a venta como a arrendamiento, en el citado Registro se efectuará automáticamente por la Dirección General competente en materia de vivienda, al obtener el promotor la calificación provisional”.

Diez. Se suprime el apartado 6 del artículo 22.

Once. Se suprimen los apartados 3 y 4 del artículo 24.

Doce. El artículo 26, en su apartado a), queda redactado de la forma siguiente, y se añade un nuevo apartado d):

“a) Viviendas de protección oficial de régimen especial (VPORE): viviendas de nueva construcción calificadas a los efectos establecidos en el artículo 91.dos.6º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, y destinadas exclusivamente a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

También tendrán esta consideración las viviendas calificadas como viviendas protegidas para arrendar, de renta básica, aunque únicamente a los efectos establecidos en el artículo 91 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, no siéndoles aplicable lo dispuesto en el artículo 32 de este decreto.

d) También serán viviendas protegidas de régimen especial, de precio general o de precio concertado las viviendas libres de nueva construcción destinadas a venta que sean así calificadas, a instancia del promotor, durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, siempre que cumplan los requisitos necesarios a tal efecto por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de los adquirentes.

Solo a los efectos de la financiación convenida a los adquirentes, podrán calificarse viviendas individuales dentro de una promoción siempre que tanto éstas como los adquirentes reúnan los requisitos que la normativa vigente establezca para acceder a los planes de vivienda.

En este supuesto, el comprador podrá solicitar el préstamo directo y las ayudas que le correspondan, y la calificación de protección pública se limitará a reconocer que se cumplen los límites establecidos para precio y superficie.

Las viviendas así calificadas estarán sometidas a lo dispuesto para vivienda protegida en el último párrafo del artículo 62 de la Ley 8/2004, referido a las actuaciones con protección pública de vivienda usada o rehabilitada, lo que figurará claramente en la Calificación que será única, y se trasladará a los documentos en los que se formalice la compraventa, contrato o escritura.

Únicamente podrán acogerse a la calificación de viviendas individuales a que se refieren los tres párrafos anteriores, las viviendas correspondientes a promociones que justifiquen que las obras estaban iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

Para la obtención de la calificación de protección pública el promotor, junto con la nota simple registral de la vivienda, deberá aportar el contrato de compraventa del adquirente para su visado, así como la documentación relativa al cumplimiento de los requisitos para acceder a la vivienda protegida y a la financiación convenida, en su caso. Asimismo, deberán garantizarse mediante aval las cantidades entregadas anticipadamente”.

Trece. El artículo 28 modifica su epígrafe y se añade un punto 2 del modo siguiente:

“Artículo 28. Garajes, trasteros y anejos

2. Cuando las viviendas protegidas de nueva construcción sean promovidas por promotores individuales para uso propio en el medio, zona o municipio rural, según se establece en el artículo 3 de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, podrán incluir, además de garajes y trasteros, anejos para las actividades económicas a las que se refiere el artículo 2.2 de dicha Ley. En este supuesto, el valor máximo de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, por metro cuadrado de superficie útil, de todas estas dependencias vinculadas o no a la vivienda, no podrá exceder del 60 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado útil de la vivienda. Dicho precio figurará en la calificación provisional de la vivienda.

A l'efecte de determinació d'aquest valor màxim total s'inclourà, si és el cas, a més d'un garatge i un traster, sota les condicions generals a aquest efecte, el d'un d'aquests altres annexos, vinculat en projecte i registralment a l'habitatge objecte de finançament, del qual es computaran, com a màxim, 25 metres quadrats de superfície útil, amb independència que la seua superfície real siga superior".

Catorze. A l'article 29 se li afeg un nou paràgraf 2:

"2. El préstec tindrà un termini d'amortització de vint-i-cinc anys, o major, amb l'acord previ amb l'entitat prestadora. El préstec estarà precedit, en el cas dels préstecs al promotor per a ús propi, d'un període de carència la duració màxima del qual serà de tres anys des de la formalització del préstec, ampliable fins a quatre anys quan hi haja circumstàncies que, segons el parer dels servicis territorials competents en matèria d'habitatge, així ho aconsellen, sempre que l'entitat prestadora hi estiga d'acord".

Quinze. L'article 30 es modifica en l'apartat a) el qual es redacta com segueix, i se li afeg un nou apartat d):

"a) Ingressos familiars que no superen els límits que estableix l'article 26 d'aquest decret i que complisquen el requisit d'ingressos mínims, segons el que disposa l'article 12 d'aquest.

d) Els estrangers no comunitaris hauran de disposar de targeta de residència permanent en vigor per a accedir a la propietat de l'habitatge en qualsevol de les seues modalitats".

Setze. L'article 31 es modifica de la forma següent:

U. El punt 1 queda redactat de la manera següent:

"1. Per a obtenir les ajudes financeres destinades a accedir en propietat als habitatges protegits de nova construcció, els sol·licitants, a més de les previstes en l'article anterior, i en l'article 6 d'aquest decret, han de complir les condicions següents:

a) Tenir uns ingressos familiars que no excedisquen 6,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples, per a poder obtenir préstecs convinguts.

b) Tenir uns ingressos familiars que no excedisquen 4,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples i complir les condicions de primer accés, per a ser beneficiaris de les subvencions o xec d'accés a l'habitatge de la Generalitat.

c) Tenir uns ingressos familiars que no excedisquen 3,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples per a ser beneficiaris d'ajudes econòmiques directes i acollir-se al sistema específic d'ajudes financeres per al primer accés a l'habitatge en propietat".

Dos. Al punt 2 se li afeg un nou apartat d)

"d) Quan es complisquen els supòsits de no-disposició dels drets d'ús o gaudi de l'habitatge o de valor determinat d'aquest a què es refereix l'article 12, o bé per pèrdua de la titularitat de l'habitatge deguda a extinció de condomini com a conseqüència d'una separació o divorci de la parella administrativament reconeguda com a tal, quan l'habitatge s'adjudica a l'altra part.

En els tres primers supòsits serà necessària la cancel·lació prèvia del préstec convingut anteriorment obtingut. Respecte de les ajudes econòmiques directes, es podrà optar per tornar les ajudes o per percebre'n la diferència, si escau".

Dèssset. Es modifica l'apartat 1.b) de l'article 32, el qual queda redactat com segueix:

"1.b). Que el procediment de selecció dels compradors o adjudicatariis s'efectue d'acord amb el que disposa l'article 95 del Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprovà el Reglament de Protecció Pública a l'Habitatge, modificat per l'article 3 d'aquest decret".

Díuuit. L'article 33 es modifica de la forma següent:

U. L'apartat 2 es modifica de la manera següent:

"2. Així mateix, es concedirà l'ajuda estatal directa a l'entrada en els termes i la quantia regulats pels articles 24 i 25 de l'esmentat reial decret, i mitjançant el procediment de pagament que s'estableix en l'article 26 d'aquest.

Les ajudes seran les següents:

A los efectos de determinación de dicho valor máximo total se incluirá, en su caso, además de un garaje y un trastero, bajo las condiciones generales al efecto, el de uno de dichos otros anejos, vinculado en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de financiación, computando, como máximo, 25 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que su superficie real sea superior".

Catorce. Al artículo 29 se le añade un nuevo párrafo 2:

"2. El préstamo tendrá un plazo de amortización de veinticinco años, o mayor, previo acuerdo con la entidad prestamista. El préstamo estará precedido, en el caso de los préstamos al promotor para uso propio, de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años desde la formalización del préstamo, ampliable hasta cuatro años cuando medien circunstancias que a juicio de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, así lo aconsejen, siempre que se cuente con el acuerdo de la entidad prestamista".

Quince. El artículo 30 se modifica en su apartado a) que se redacta como sigue, y se le añade un nuevo apartado d):

"a) Ingresos familiares que no superen los límites que establece el artículo 26 del presente Decreto y que cumplan el requisito de ingresos mínimos, a tenor de lo dispuesto en el artículo 12 de éste.

d) Los extranjeros no comunitarios deberán disponer de tarjeta de residencia permanente en vigor para acceder a la propiedad de la vivienda en cualquiera de sus modalidades".

Dieciséis. El artículo 31 se modifica de la forma siguiente:

Uno. El punto 1 queda redactado de la siguiente forma:

"1. Para obtener las ayudas financieras destinadas a acceder en propiedad a las viviendas protegidas de nueva construcción, los solicitantes, además de las contempladas en el artículo anterior, y en el artículo 6 de este decreto, deben cumplir las siguientes condiciones:

a) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, para poder obtener préstamos convenido.

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y cumplir las condiciones de primer acceso, para ser beneficiarios de las subvenciones o cheque acceso a la vivienda de la Generalitat.

c) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples para ser beneficiarios de ayudas económicas directas y acogerse al sistema específico de ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad".

Dos. Al punto 2 se le añade un nuevo apartado d):

"d) Cuando se cumplan los supuestos de no disposición de los derechos de uso o disfrute de la vivienda o de valor determinado de la misma, a que se refiere el artículo 12, o bien por pérdida de la titularidad de la vivienda debida a extinción de condominio como consecuencia de una separación o divorcio de la pareja administrativamente reconocida como tal, cuando la vivienda se adjudica a la otra parte.

En los tres primeros supuestos, será necesaria la previa cancelación del préstamo convenido anteriormente obtenido. Respecto de las ayudas económicas directas, se podrá optar por devolver las ayudas o por percibir la diferencia si procediera".

Diecisiete. Se modifica el apartado 1.b) del artículo 32, que queda redactado como sigue:

"1.b). Que el procedimiento de selección de los compradores o adjudicatarios se efectúe de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 95 del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, modificado por el artículo 3 de este decreto".

Dieciocho. El artículo 33 se modifica de la forma siguiente:

Uno. El apartado 2 se modifica del modo siguiente:

"2. Asimismo concederá la ayuda estatal directa a la entrada en los términos y cuantía regulados por los artículos 24 y 25 del citado Real Decreto, y mediante el procedimiento de abono que se establece en el artículo 26 de éste.

Dichas ayudas serán las siguientes:

Ingressos	Tipus ajuda	Singular A (+ 1.000)	Singular B (+ 550)	Singular C (+ 300)	Resta de zones
IFP < 2,5	Genèrica	8.000	7.550	7.300	7.000
IFP < 3,5	Genèrica	5.000	4.550	4.300	4.000

Aquestes ajudes s'incrementaran en 900 euros quan s'acrediten circumstàncies especials.

Es consideren circumstàncies especials:

- a) Famílies monoparentals.
- b) Unitats familiars en què hi haja persones amb discapacitat en les condicions establides en la legislació sobre l'impost sobre la renda de les persones físiques.
- c) Unitats familiars el sol·licitant de les quals siga major de 65 anys o tinguen a càrrec seu alguna persona d'aquesta edat.
- d) Unitats familiars en què, entre els seus membres, hi haja víctimes de la violència de gènere o del terrorisme.
- e) Els afectats per les àrees de Remodelació Urbana i altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social o que pertanguen a altres grups qualificats per la Generalitat com de protecció preferent".

Dos. S'afeg un nou apartat 3:

"3. Quan es tracte de famílies nombroses, la quantia de l'ajuda estatal directa a l'entrada es modificarà per als mateixos trams d'ingressos en les quanties següents:

<i>Ingressos</i>	<i>Nombre de fills</i>	<i>Singular A (+ 1.000)</i>	<i>Singular B (+ 550)</i>	<i>Singular C (+ 300)</i>	<i>ZONES</i>
IFP < 2,5	3	11.000	10.550	10.300	10.000
	4	11.600	11.150	10.900	10.600
	5 o més	12.200	11.750	11.500	11.200
IFP < 3,5	3	8.000	7.550	7.300	7.000
	4	8.600	8.150	7.900	7.600
	5 o més	9.200	8.750	8.500	8.200

<i>Ingresos</i>	<i>Numero de hijos</i>	<i>Singular A (+ 1.000)</i>	<i>Singular B (+ 550)</i>	<i>Singular C (+ 300)</i>	<i>ZONAS</i>
IFP < 2,5	3	11.000	10.550	10.300	10.000
	4	11.600	11.150	10.900	10.600
	5 o más	12.200	11.750	11.500	11.200
IFP < 3,5	3	8.000	7.550	7.300	7.000
	4	8.600	8.150	7.900	7.600
	5 o más	9.200	8.750	8.500	8.200

IFP: Ingressos Familiars Ponderats".

Tres. Es renumera l'anterior apartat 3:

"4. En el supòsit de joves, les ajudes seran les que estableix l'article 79, apartats 1 i 2, d'aquest decret".

Dènou. L'article 34 es modifica de la manera següent:

"1. La Generalitat, a càrrec dels seus pressupostos, concedirà als adquirents en la modalitat de primer accés d'habitatges protegits de nova construcció, ja siguen de règim especial, de preu general o de preu concertat, i siguen sol·licitants d'ajudes, els ingressos familiars dels qual no superen en nombre de vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples assenyalats en la taula i que reunisquen les altres condicions exigides legalment, una ajuda econòmica denominada «xec d'accés a l'habitatge», destinada a sufragar parcialment el paga-

Ingresos	Tipo ayuda	Singular A (+ 1.000)	Singular B (+ 550)	Singular C (+ 300)	Resto de zonas
IFP < 2,5	Genérica	8.000	7.550	7.300	7.000
IFP < 3,5	Genérica	5.000	4.550	4.300	4.000

Estas ayudas se incrementarán en 900 euros cuando se acrediten circunstancias especiales.

Se consideran circunstancias especiales:

- a) Familias monoparentales.
- b) Unidades familiares en la que haya personas con discapacidad en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- c) Unidades familiares cuyo solicitante sea mayor de 65 años o tengan a su cargo a alguna persona de esa edad.
- d) Unidades familiares en las que, entre sus miembros, haya víctimas de la violencia de género o del terrorismo.
- e) Los afectados por las Áreas de Remodelación Urbana y otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social o que pertenezcan a otros grupos calificados por la Generalitat como de protección preferente".

Dos. Se añade un nuevo apartado 3:

"3. Cuando se trate de familias numerosas, la cuantía de la Ayuda Estatal Directa a la entrada se modificará para los mismos tramos de ingresos en las siguientes cuantías:

IFP: Ingresos Familiares Ponderados".

Tres. Se renumera el anterior apartado 3:

"4. En el supuesto de jóvenes, las ayudas serán las que establece el artículo 79, apartados 1 y 2, de este decreto".

Diecinueve. El artículo 34 se modifica del modo siguiente:

"1. La Generalitat, con cargo a sus presupuestos, concederá a los adquirents en la modalidad de primer acceso de viviendas protegidas de nueva construcción, ya sean de régimen especial, de precio general o de precio concertado, y sean solicitantes de ayudas cuyos ingresos familiares no superen en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples señalados en la tabla y reúnan las demás condiciones exigidas legalmente, una ayuda económica, llamada «cheque acceso a la vivienda», destinada a sufragar parcialmente el pago a

ment a compte a què ascendisca l'entrada o el preu de l'habitatge, com també les despeses de constitució del préstec hipotecari convingut.

2. Amb caràcter general, la quantia d'aquestes ajudes serà:

Ingressos	TIPUS D'AJUDA	ATPMS A	ATPMS B	ATPMS C	ZONA
IFP < 1,5	bàsica	10.000	9.550	9.300	9.000
IFP < 2,5	bàsica	6.000	5.550	5.300	5.000
IFP < 3,5	bàsica	2.500	2.050	1.800	1.500

3. A més, també podran obtenir-se ajudes complementàries a càrrec dels pressupostos de la Generalitat quan els ingressos familiars no excedisquen 4,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples en els supòsits següents:

– Famílies nombroses: 4.000, 5.000 o 6.000 euros, depenent que el nombre de fills siga de tres, quatre, o cinc o més.

– Circumstàncies especials d'acord amb el que disposa l'article 33 d'aquest decret: 3.000 euros.

Les ajudes complementàries que es preveuen en aquest apartat són acumulables a les que s'estableixen amb caràcter bàsic en aquest article, i incompatibles entre elles, de manera que, quan concórreguen en una mateixa unitat familiar més d'una de les circumstàncies previstes en aquest apartat, per al càlcul de la subvenció es tindrà en compte la més favorable.

4. En el supòsit de joves, s'estableix una ajuda complementària específica, la qual és compatible amb qualsevol altra ajuda bàsica o complementària de les regulades per aquest article, i serà la que estableix l'article 79, apartat 4, d'aquest decret".

Vint. Es modifica l'apartat 3.c) de l'article 38:

"c) Habitatges lliures de nova construcció, adquirits quan haja transcorregut un termini d'un any com a mínim entre l'expedició de la llicència de primera ocupació, el certificat final d'obra o la cèdula d'habitabilitat, segons siga procedent, i la data del contracte d'opció de compra o de compravenda".

Vint-i-u. L'article 39 es modifica en l'apartat 3 i s'afeg un nou apartat 5:

"3. El preu màxim de venda dels habitatges acollits a algun règim de protecció pública serà el que corresponga segons les normes específiques que els siguen d'aplicació, sempre que el preu de venda no excedisca els màxims establits en el número anterior d'aquest article.

Aquells habitatges que s'hagen destinat anteriorment a arrendament a 10 o 25 anys, transcorregut el termini inicial de 10 anys, es podran vendre d'acord amb les condicions que siguen d'aplicació. El preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil serà de 2 vegades el preu màxim legal de referència corresponent al moment de la seua qualificació provisional, una vegada actualitzat mitjançant l'aplicació de la variació percentual de l'Índex de Preus de Consum.

5. El que disposa l'article 28.2 d'aquest decret serà aplicable als habitatges usats a zones rurals a què es refereix l'article 38.3.d) d'aquest, sempre que hagen sigut definides com s'indica en l'article 28.2".

Vint-i-dos. Es modifica l'epígraf del capítol V: Arrendament amb opció de compra.

Vint-i-tres. Es modifica tant l'epígraf com el contingut de l'article 42, el qual queda redactat de la manera següent:

"Article 42. Destinatariis

1. Seran destinatariis dels beneficis establits en aquest decret per als habitatges promoguts en règim d'arrendament amb opció de compra els inquilins d'habitatges així qualificats per a arrendament, a 10 o 25 anys, de renda bàsica o renda concertada, en les condicions establides en aquest capítol i que reunisquen els requisits següents:

cuenta al que ascienda la entrada o el precio de la vivienda, así como los gastos de constitución del préstamo hipotecario convenido.

2. Con carácter general, la cuantía de dichas ayudas será:

Ingresos	TIPO AYUDA	ATPMS A	ATPMS B	ATPMS C	ZONA
IFP < 1,5	bàsica	10.000	9.550	9.300	9.000
IFP < 2,5	bàsica	6.000	5.550	5.300	5.000
IFP < 3,5	bàsica	2.500	2.050	1.800	1.500

3. Además, también podrán obtenerse ayudas complementarias con cargo a los Presupuestos de la Generalitat cuando los ingresos familiares no excedan de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en los siguientes supuestos:

– Familias numerosas: 4.000, 5.000 o 6.000 euros, dependiendo de que el número de hijos sea de tres, cuatro, o cinco o más.

– Circunstancias especiales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 de este decreto: 3.000 euros.

Las ayudas complementarias que se contemplan en este apartado son acumulables a las que se establecen con carácter básico en el presente artículo, e incompatibles entre sí, de modo que, cuando concurren en una misma unidad familiar más de una de las circunstancias contempladas en este apartado, para el cálculo de la subvención se tendrá en cuenta la más favorable.

4. En el supuesto de jóvenes, se establece una ayuda complementaria específica, que es compatible con cualquier otra ayuda básica o complementaria de las reguladas por este artículo, y será la que establece el artículo 79, apartado 4, de este decreto".

Veinte. Se modifica el apartado 3.c) del artículo 38:

"c) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año 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".

Veintiuno. El artículo 39 se modifica en su apartado 3 y se añade un nuevo apartado 5:

"3. El precio máximo de venta de las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública será el que corresponda según las normas específicas que les sean de aplicación, siempre que su precio de venta no exceda de los máximos establecidos en el número anterior de este artículo.

Para aquellas viviendas que se hubieran destinado anteriormente a arrendamiento a 10 o 25 años, transcurrido el plazo inicial de 10 años, se podrán vender de acuerdo con las condiciones que sean de aplicación. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será de 2 veces el precio máximo legal de referencia correspondiente al momento de su calificación provisional, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo.

5. Lo dispuesto en el artículo 28.2 de este decreto será aplicable a las viviendas usadas en zonas rurales, a que se refiere el artículo 38.3.d) del mismo, siempre que hayan sido definidas como se indica en dicho artículo 28.2".

Veintidós. Se modifica el epígrafe del capítulo V: Arrendamiento con opción a compra.

Veintitrés. Se modifica tanto el epígrafe como el contenido del artículo 42, que queda redactado del modo siguiente:

"Artículo 42. Destinatarios

1. Serán destinatarios de los beneficios establecidos en este decreto para las viviendas promovidas en régimen de arrendamiento con opción a compra los inquilinos de viviendas así calificadas para arrendamiento, a 10 o 25 años, de renta básica o renta concertada, en las condiciones establecidas en este capítulo y que reúnan los siguientes requisitos:

a) Complir els requisits establits per als inquilins d'habitatges protegits en el moment de la contractació del lloguer, amb les condicions establides per a la modalitat a què s'aculla l'habitatge.

b) Destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent.

c) Que la durada del termini del contracte d'arrendament pactada amb l'inquilí s'ajuste al termini de 10 anys des de la qualificació definitiva, i que així conste en el contracte. No obstant això, si el contracte es rescindeix amb anterioritat a aquest període per alguna de les causes establides en la normativa vigent en matèria d'arrendament, haurà de mantenir-se la destinació a arrendament durant els anys restants, fins al desé des de la qualificació definitiva inclusivament. Per a aquelles promocions d'habitatges destinades a arrendament a 25 anys, el nombre d'habitatges oferits en venda als 10 anys no podrà superar el límit fixat en el 50 per cent.

2. L'inquilí podrà exercir l'opció de compra una vegada transcorreguts 10 anys des de la qualificació definitiva de l'habitatge, si ha romàs ininterrompudament en l'habitatge durant cinc anys almenys. Segons això, en el contracte d'arrendament on consta l'opció de compra haurà de recollir-se la data de qualificació definitiva.

L'inquilí, durant els tres mesos anteriors al transcurs dels deu anys des de la qualificació definitiva, haurà de manifestar fehacementment la seua intenció d'exercir l'opció de compra de l'habitatge.

3. Els inquilins podran acollir-se a les ajudes regulades per a l'adquisició d'habitatges usats en el moment en què s'exercisca l'opció de compra".

Vint-i-quatre. L'article 43 queda redactat de la forma següent:

"El preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges protegits de nova construcció, i dels provinents de la rehabilitació d'un edifici complet, acollits a aquest decret, per a la seua cessió en arrendament amb opció de compra, serà de 2 vegades el preu màxim legal de referència establert en aquest decret, corresponent al moment de la seua qualificació provisional, una vegada actualitzat mitjançant l'aplicació de la variació percentual de l'Índex de Preus de Consum, Índex General, registrada des de la data de la qualificació provisional fins a la de venda, i minorat en un 55 per cent de les quantitats lliurades en concepte d'arrendament per l'inquilí que exercite aquesta opció.

En el supòsit de joves, d'acord amb el que disposa l'article 79 d'aquest decret, la minoració a què es refereix el paràgraf anterior serà del 60 per cent".

Vint-i-cinc. L'article 44 queda redactat de la forma següent:

"1. Les ajudes a l'inquilí que adquireix l'habitatge, si escauen aquestes ajudes, se sol·licitaran i es concediran una vegada exercida l'opció de compra sobre l'habitatge i la seua quantia s'haurà d'ajustar al que s'haja disposat per a la compra d'habitatge usat vigent en el moment de la compra.

2. Per a obtenir les ajudes financeres el beneficiari haurà de justificar que reuneix els requisits establits per la normativa fixada per a habitatge usat, o figura semblant, en el moment de la compra.

3. Quan es tracte d'habitatges protegits de nova construcció, i l'inquilí complisca els requisits establits en l'article 68 d'aquest decret, podrà optar mentre estiga en règim d'arrendament, i durant el període que la normativa estableix, al suport econòmic a l'inquilí previst en aquest article".

Vint-i-sis. L'article 45 queda redactat de la forma següent:

"1. Els promotors que promoguen habitatges per a arrendament en qualsevol de les modalitats amb opció de compra en els termes que preveu aquest capítol, podran optar, per una sola vegada, a una subvenció la quantia de la qual serà de 3.000 euros a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, per cada contracte d'arrendament amb opció a compra que s'inscriba en el Registre de la Propietat, prèviament visat pels servicis territorials competents en matèria d'habitatge, complementària de les ajudes a la promoció en arrendament.

2. Per a obtenir la referida subvenció, haurà de complir els requisits següents:

a) Els habitatges es destinaran a arrendament durant deu anys, independentment del termini de la destinació de la promoció. La prohibició de cedir-los per qualsevol títol distint haurà de constar en

a) Cumplir los requisitos establecidos para los inquilinos de viviendas protegidas en el momento de la contratación del alquiler, con las condiciones establecidas para la modalidad a la que se acoja la vivienda.

b) Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.

c) Que la duración del plazo del contrato de arrendamiento pactada con el inquilino se ajuste al plazo de 10 años desde la calificación definitiva, y que así conste en el contrato. No obstante, si el contrato se rescindiese con anterioridad a dicho período por alguna de las causas establecidas en la normativa vigente en materia de arrendamiento, deberá mantenerse el destino a arrendamiento durante los años restantes, hasta el décimo desde la calificación definitiva inclusive. Para aquellas promociones de viviendas destinadas a arrendamiento a 25 años, el número de viviendas ofrecidas en venta a los 10 años no superará el límite fijado en el 50 por ciento.

2. El inquilino podrá ejercitar la opción de compra una vez transcurridos 10 años desde la calificación definitiva de la vivienda, si hubieran permanecido ininterrumpidamente en la vivienda durante cinco años al menos. A tenor de ello, en el contrato de arrendamiento donde consta la opción de compra deberá recogerse la fecha de calificación definitiva.

El inquilino durante los tres meses anteriores al transcurso de los diez años desde la calificación definitiva deberá manifestar fehacementmente su intención de ejercer la opción de compra de la vivienda.

3. Los inquilinos podrán acogerse a las ayudas reguladas para la adquisición de viviendas usadas en el momento en que se ejerza la opción de compra".

Veinticuatro. El artículo 43 queda redactado de la forma siguiente:

"El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas de nueva construcción, y de las provenientes de la rehabilitación de un edificio completo, acogidas al presente Decreto, para su cesión en arrendamiento con opción de compra, será de 2 veces el precio máximo legal de referencia establecido en este decreto, correspondiente al momento de su calificación provisional, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la calificación provisional hasta la de venta, y minorado en un 55 por ciento de las cantidades entregadas en concepto de arrendamiento por el inquilino que ejercite dicha opción.

En el supuesto de jóvenes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 79 de este decreto, la minoración a que se refiere el párrafo anterior será del 60 por ciento".

Veinticinco. El artículo 44 queda redactado de la forma siguiente:

"1. Las ayudas al inquilino que adquiere la vivienda, si procedieran dichas ayudas, se solicitarán y concederán una vez ejercida la opción de compra sobre la vivienda y su cuantía se ajustará a lo dispuesto para la compra de vivienda usada, vigente en el momento de la compra.

2. Para obtener las ayudas financieras, el beneficiario deberá justificar que reúne los requisitos establecidos por la normativa fijada para vivienda usada, o figura similar, en el momento de la compra.

3. Cuando se trate de viviendas protegidas de nueva construcción, y el inquilino cumpla los requisitos establecidos en el artículo 68 de este decreto, podrá optar mientras está en régimen de arrendamiento, y durante el período que la normativa establece, al apoyo económico al inquilino contemplado en dicho artículo".

Veintiséis. El artículo 45 queda redactado de la forma siguiente:

"1. Los promotores que promuevan viviendas para arrendamiento en cualquiera de sus modalidades con opción a compra en los términos previstos en este capítulo, podrán optar, por una sola vez, a una subvención cuya cuantía será de 3.000 euros a cargo de los Presupuestos de la Generalitat, por cada contrato de arrendamiento con opción a compra que se inscriba en el Registro de la Propiedad, previamente visado por los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, complementaria de las ayudas a la promoción en arrendamiento.

2. Para obtener la referida subvención, deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Las viviendas se destinarán a arrendamiento durante diez años, independientemente del plazo del destino de la promoción. La prohibición de cederlas por cualquier título distinto deberá constar en la escri-

l'escriptura de declaració d'obra nova i divisió horitzontal, i aquesta limitació s'haurà d'inscriure com a nota marginal en el Registre de la Propietat.

La limitació serà cancel·lada quan l'inquilí exercisca l'opció de compra. Si no s'exercita aquesta opció, la cancel·lació es produirà una vegada vençut el termini de deu anys, el qual es computarà des de la data de la qualificació definitiva, i aquests habitatges quedaran alliberats d'aquesta opció i passaran a tenir les limitacions pròpies del seu règim i modalitat.

b) En els contractes d'arrendament s'haurà de recollir l'opció de compra i les seues clàusules s'hauran d'ajustar al que estableix aquest capítol.

c) Per a poder percebre l'import de la subvenció corresponent haurà d'aportar-se la inscripció en el Registre de la Propietat del contracte d'arrendament amb opció de compra a favor de l'inquilí, degudament visat pel servei territorial competent en matèria d'habitatge. La inscripció es realitzarà en la forma regulada per la legislació registral.

3. La prohibició de cessió a què es refereix l'apartat 2.a) d'aquest article no serà aplicable en el supòsit regulat en l'article 58.5 d'aquest decret, el qual es regirà pel que disposa aquest article per a l'alienació de les promocions a altres titulars".

Vint-i-set. Se suprimeix el capítol VI en la seua totalitat.

Vint-i-vuit. Es modifiquen els apartats b) i c) de l'article 50:

"b) La recuperació del parc residencial existent per a la seua incorporació al mercat immobiliari, mitjançant el suport als qui posen en lloguer habitatges usats i lliures, propis, o als qui els adquirisquen per a aquesta finalitat.

c) El suport econòmic als inquilins dels habitatges arrendats en les condicions establides en aquest decret i en el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol".

Vint-i-nou. L'article 51 queda redactat de la forma següent:

"S'entén per habitatges protegits de nova construcció destinats a arrendament els que, destinats a domicili habitual i permanent dels seus destinataris, tinguen una superfície útil màxima de 90 metres quadrats, complisquen els requisits establits en la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, i la resta de disposicions que siguen d'aplicació, i siguen qualificats com a tals per la Generalitat a través de la direcció general competent en matèria d'habitatge i els seus servicis territorials, i els seus destinataris tinguen uns ingressos familiars que no excedisquen 6,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples. S'assimilaran a aquests els habitatges així qualificats, provinents de la rehabilitació d'edificis complets per a destinar-los a arrendament.

També seran habitatges protegits per a arrendament les promocions d'habitatges lliures de nova construcció que siguen així qualificades, en la modalitat que corresponga, de renda bàsica o concertada, a instància del promotor, durant la seua construcció i fins al primer any complit des de l'expedició de la llicència de primera ocupació, el certificat final d'obra o la cèdula d'habitabilitat, segons siga procedent, sempre que complisquen els requisits necessaris a aquest efecte pel que fa a superfície útil màxima, preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil i nivells màxims d'ingressos dels usuaris dels habitatges.

En funció del tipus de finançament a què s'acullen i del termini durant el qual es destinen a arrendament, les actuacions protegides de nova construcció destinada a arrendament poden ser:

1. En funció del tipus de finançament:

– Habitatges protegits per a arrendar de renda bàsica el preu màxim legal de referència dels quals per metre quadrat de superfície útil en el moment de la realització del contracte d'arrendament no excedisca l'establert en l'article 14 per a habitatges protegits de preu general.

– Habitatges protegits per a arrendar de renda concertada, el preu màxim legal de referència dels quals per metre quadrat de superfície útil en el moment de la realització del contracte d'arrendament, no excedisca l'establert en l'article 14 per a habitatges protegits de preu concertat.

tura de declaració 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. Si no se ejercitase dicha opción, la cancelación se producirá una vez vencido el plazo de diez años, que se contará desde la fecha de la calificación definitiva, quedando liberadas dichas viviendas de dicha opción y pasando a tener las limitaciones propias de su régimen y modalidad.

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, debidamente visado por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda. La inscripción se realizará en la forma regulada por la legislación registral.

3. La prohibición de cesión a que se refiere el apartado 2.a) de este artículo no será aplicable en el supuesto regulado en el artículo 58.5 de este decreto, que se regirá por lo dispuesto en dicho artículo para la enajenación de las promociones a otros titulares".

Veintisiete. Se suprime el capítulo VI en su totalidad.

Veintiocho. Se modifican los apartados b) y c) del artículo 50:

"b) La recuperación del parque residencial existente para su incorporación al mercado inmobiliario, mediante el apoyo a quienes pongan en alquiler viviendas usadas y libres, propias, o a quienes las adquieran para tal finalidad.

c) El apoyo económico a los inquilinos de las viviendas arrendadas en las condiciones establecidas en el presente Decreto y en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio".

Veintinueve. El artículo 51 queda redactado de la forma siguiente:

"Se entiende por viviendas protegidas de nueva construcción destinadas a arrendamiento las que, destinadas a domicilio habitual y permanente de sus destinatarios, tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, cumplan los requisitos establecidos en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y demás disposiciones que les son de aplicación, y sean calificadas como tales por la Generalitat a través de la Dirección General competente en materia de vivienda y sus servicios territoriales, y sus destinatarios tengan unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Se asimilarán a éstas las viviendas así calificadas, provenientes de la rehabilitación de edificios completos para destinarlas a arrendamiento.

También serán viviendas protegidas para arrendamiento las promociones de viviendas

libres de nueva construcción que sean así calificadas, en la modalidad que corresponda, de renta básica o concertada, a instancia del promotor, durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, siempre que cumplan los requisitos necesarios a tal efecto por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de los usuarios de las viviendas.

En función del tipo de financiación a que se acojan y del plazo durante el que se destinen a arrendamiento, las actuaciones protegidas de nueva construcción destinada a arrendamiento pueden ser:

1. En función del tipo de financiación:

– Viviendas protegidas para arrendar de renta básica, cuyo precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, no exceda del establecido en el artículo 14 para viviendas protegidas de precio general.

– Viviendas protegidas para arrendar de renta concertada, cuyo precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, no exceda del establecido en el artículo 14 para viviendas protegidas de precio concertado.

Si l'habitatge té garatge, traster o ambdós, s'aplicarà, a l'efecte dels preus màxims legals de referència, com també per a la determinació del preu màxim legal total, el que estableix l'article 28 d'aquest decret.

2. En funció del termini durant el qual es destinen a arrendament.

Els habitatges protegits de nova construcció per a la seua cessió en arrendament hauran d'estar vinculats a aquest règim d'ús durant un període mínim de 10 o 25 anys".

Trenta. Es modifica l'apartat 1.b) de l'article 52:

"1.b) La renda anual màxima inicial en els habitatges per a llogar a 25 anys serà el 4,5 per cent del preu màxim legal determinat segons l'article 51 d'aquest decret.

La renda resultant haurà de figurar en el contracte d'arrendament, el qual haurà de ser visat per la conselleria competent en matèria d'habitatge, sense que pugua superar, per metre quadrat de superfície útil, el preu màxim determinat d'acord amb aquest decret, vigent en el moment de formalitzar el contracte d'arrendament en vigor en cada moment, segons siga la modalitat d'habitatge protegit en arrendament.

Si l'habitatge té garatge o traster, s'aplicarà el criteri de preus determinat per a aquests en l'article 28 d'aquest decret".

Trenta-u. L'article 54 queda redactat de la forma següent:

"Els préstecs convinguts, a més de les característiques generals que s'apliquen als préstecs a promotors d'habitatges per a venda, tindran un termini d'amortització dels préstecs de deu o de vint-i-cinc anys, precedit d'un període de carència de fins a quatre anys, ampliable a deu anys com a màxim, quan es tracte d'habitatges a aquest mateix termini, o d'habitatges a vint-i-cinc, en la proporció que estableix l'article 33.3 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008 per a afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge. L'eventual ampliació del període de carència per damunt de quatre anys requerirà l'acord de l'entitat de crèdit col·laboradora que finance la promoció. La finalització del període de carència serà independent de la data d'atorgament de la qualificació definitiva de l'actuació protegida".

Trenta-dos. L'apartat 3 de l'article 56 queda redactat de la forma següent:

"3. En els altres casos, la concessió d'ajudes al promotor es practicarà una vegada obtinguda la qualificació definitiva, i es fraccionarà en funció del nombre d'habitatges efectivament arrendats, i s'haurà d'acreditar que s'està al corrent de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social.

La subvenció de la Generalitat podrà pagar-se quan el promotor acredite haver posat els habitatges a disposició de la Xarxa de Mediació, Agència Valenciana de Lloguer, i aquesta es farà càrrec de la gestió del lloguer dels habitatges".

Trenta-tres. Es modifiquen els apartats 2, 3, 4, 5 i 6 de l'article 58, que queden redactats de la manera següent:

"2. Els habitatges protegits a 10 anys, una vegada transcorregut aquest termini, continuaran sent protegits d'acord amb el que preveu l'article 16 d'aquest decret, excepte les de renda concertada. L'arrendador podrà mantenir-los en règim de lloguer o oferir-los en venda a compradors que complisquen les condicions per a poder accedir als habitatges usats definits en l'article 38 d'aquest decret. El preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil serà de 2 vegades el preu màxim legal de referència corresponent al moment de la qualificació provisional, una vegada actualitzat mitjançant l'aplicació de la variació percentual de l'Índex de Preus de Consum, Índex General, registrada des de la data de la qualificació provisional fins a la de venda.

No obstant això, quan es tracte d'arrendaments amb opció de compra, per a determinar el preu aplicable haurà de tenir en compte el que estableix l'article 43 d'aquest decret.

3. Els habitatges protegits a 25 anys, una vegada transcorregut aquest termini continuaran sent protegits, d'acord amb el que preveu l'article 16 d'aquest decret. L'arrendador haurà de mantenir-los en règim de lloguer i podrà oferir en venda fins a un cinquanta per cent dels habitatges, una vegada transcorreguts deu anys des de la qua-

Si la vivienda tuviera garaje, trastero o ambos, se aplicará, a los efectos de sus precios máximos legales de referencia, así como para la determinación del precio máximo legal total, lo establecido en el artículo 28 de este decreto.

2. En función del plazo durante el que se destinen a arrendamiento.

Las viviendas protegidas de nueva construcción para su cesión en arrendamiento deberán estar vinculadas a dicho régimen de uso durante un periodo mínimo de 10 o 25 años".

Treinta. Se modifica el apartado 1.b) del artículo 52:

"1.b). La renta anual máxima inicial en las viviendas para alquilar a 25 años será el 4,5 por ciento del precio máximo legal determinado según el artículo 51 de este decreto.

La renta resultante deberá figurar en el contrato de arrendamiento, que será visado por la conselleria competente en materia de vivienda sin que pueda superar, por metro cuadrado de superficie útil, el precio máximo determinado de acuerdo con el presente Decreto, vigente en el momento de formalizar el contrato de arrendamiento en vigor en cada momento, según sea la modalidad de vivienda protegida en arrendamiento.

Si la vivienda tuviera garaje o trastero, será de aplicación el criterio de precios determinado para los mismos en el artículo 28 del presente Decreto".

Treinta y uno. El artículo 54 queda redactado de la forma siguiente:

"Los préstamos convenidos, además de las características generales que son de aplicación a los préstamos a promotores de viviendas para venta, tendrán un plazo de amortización de los préstamos de diez o de veinticinco años, precedido de un período de carencia de hasta cuatro años, ampliable a diez años como máximo, cuando se trate de viviendas a ese mismo plazo, o de viviendas a veinticinco, en la proporción que establece el artículo 33.3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprobó el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. La eventual ampliación del período de carencia por encima de cuatro años requerirá el acuerdo de la entidad de crédito colaboradora que financie la promoción. La finalización del período de carencia será independiente de la fecha del otorgamiento de la calificación definitiva de la actuación protegida".

Treinta y dos. El apartado 3 del artículo 56 queda redactado de la forma siguiente:

"3. En los demás casos, la concesión de 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.

La subvención de la Generalitat, podrá abonarse cuando el promotor acredite haber puesto las viviendas a disposición de la Red de Mediación, Agencia Valenciana de Alquiler, y esta se haga cargo de la gestión del alquiler de las viviendas".

Treinta y tres. Se modifican los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 58, que quedan redactados del modo siguiente:

"2. Las viviendas protegidas a 10 años, una vez transcurrido este plazo, continuarán siendo protegidas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 del presente Decreto, salvo las de renta concertada. El arrendador podrá mantenerlas en régimen de alquiler u ofrecerlas en venta a compradores que cumplan las condiciones para poder acceder a las viviendas usadas definidas en el artículo 38 de este decreto. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será de 2 veces el precio máximo legal de referencia correspondiente al momento de la calificación provisional, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la calificación provisional hasta la de venta.

No obstante, cuando se trate de arrendamientos con opción a compra, para determinar el precio aplicable deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 43 de este decreto.

3. Las viviendas protegidas a 25 años, una vez transcurrido este plazo continuarán siendo protegidas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 del presente Decreto. El arrendador deberá mantenerlas en régimen de alquiler y podrá ofrecer en venta hasta un cincuenta por ciento de las viviendas, una vez transcurridos diez años desde

lificació definitiva, al preu màxim de venda establert en el número 2 d'aquest article, a compradors que complisquen les condicions previstes en aquest per a poder accedir als habitatges usats. A l'efecte, es requerirà autorització a la conselleria competent en matèria d'habitatge, com també el compliment dels procediments establerts per fer-ho.

4. A l'efecte del que preveuen els apartats 2 i 3, tindran preferència per a adquirir els habitatges els inquilins que hagen romàs almenys cinc anys en règim d'arrendament en aquests habitatges. Si el promotor o el titular d'aquests habitatges els ha oferit, tots o en part, en règim d'arrendament amb opció a compra, caldrà ajustar-se al que disposa el capítol V d'aquest decret.

5. Els titulars dels habitatges protegits per a lloguer podran alienar-los a nous titulars, sempre que es tracte de societats que incloguen en el seu objecte social l'arrendament d'habitatges, incloent societats o fons d'inversió immobiliària. L'alienació haurà de ser per promocions completes, segons siga procedent d'acord amb la normativa aplicable, en qualsevol moment del període de vinculació a aquest règim d'ús, sense subjecció als preus legals màxims de referència establerts en l'article 39 d'aquest decret, amb l'autorització prèvia de la Generalitat, o fins i tot per habitatges aïllats, quan els adquirents siguen entitats sense ànim de lucre o organismes públics. Aquesta alienació podrà efectuar-se en qualsevol moment del període de vinculació a aquest règim d'ús, sense subjecció als preus legals màxims de referència establerts en l'article 39 d'aquest decret, amb l'autorització prèvia de la Generalitat.

Els titulars promotors podran:

a) Retenir la gestió de les promocions alienades, amb l'obligació, en tot cas, per part dels compradors, d'atènyer-se a les condicions, compromisos, terminis i rendes màximes establerts en aquest decret, i subrogar-se en els seus drets i obligacions, i podran subrogar-se, totalment o parcialment, en el finançament convingut que hagen obtingut els promotors.

b) Ceder la gestió d'aquestes a organismes públics, entitats sense ànim de lucre, o a societats que incloguen en el seu objecte social l'arrendament d'habitatges, amb l'obligació, per part dels gestors, d'atènyer-se a les condicions, compromisos, terminis i rendes màximes establerts en aquest decret.

6. Els habitatges promoguts per a ser destinats a arrendament podran 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 les obligacions de l'arrendador".

Trenta-quatre. Es modifica l'apartat 1.c) de l'article 59, el qual es redacta de la manera següent:

"1.c). Els arrendataris dels habitatges acollits a les ajudes financeres d'aquest decret no podran ser titulars del ple domini o d'un dret real d'ús o de gaudi sobre una altre habitatge subjecte a protecció pública. Tampoc no podran ser-ho d'un habitatge lliure en la mateixa localitat en què s'ubique l'habitatge a què s'accedeix en lloguer, llevat que no disposen del dret d'ús o gaudi d'aquest. En tot cas, s'exceptuaran els inquilins acollits als supòsits de cessió temporal, i els inclosos en programes d'habitatges universitaris, habitatges per a persones majors i per a víctimes de violència de gènere".

Trenta-cinc. Es modifica l'apartat b) de l'article 63:

"b) Posada en arrendament d'habitatges en les condicions que es determinen".

Trenta-sis. L'article 64 queda redactat de la forma següent:

"Les entitats sense ànim de lucre, els organismes públics i les societats que incloguen en el seu objecte social l'arrendament d'habitatges, segons estableix l'article 2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, i d'acord amb els requisits i les condicions establerts en aquesta llei, podran adquirir, amb ajudes financeres, habitatges usats als quals es refereix l'article 38 d'aquest decret, sense perjudici que la superfície útil s'estenga a 120 metres quadrats, excepte els subjectes a règims de protecció pública, per a arrendar-los, sempre que:

la calificación definitiva, al precio máximo de venta establecido en el número 2 de este artículo a compradores que cumplan las condiciones previstas en el mismo para poder acceder a las viviendas usadas. A tales efectos, se requerirá autorización a la conselleria competente en materia de vivienda, así como el cumplimiento de los procedimientos establecidos para ello.

4. A los efectos de lo previsto en los apartados 2 y 3, tendrán preferencia para adquirir las viviendas los inquilinos que hayan permanecido al menos cinco años en régimen de arrendamiento en dichas viviendas. Si el promotor o el titular de dichas viviendas las hubiera ofrecido, todas o en parte, en régimen de arrendamiento con opción a compra, se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este decreto.

5. Los titulares de las viviendas protegidas para alquiler podrán enajenarlas a nuevos titulares, siempre que se trate de sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria. La enajenación será por promociones completas, según proceda de acuerdo con la normativa aplicable, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, sin sujeción a los precios legales máximos de referencia establecidos en el artículo 39 de este decreto, previa autorización de la Generalitat, o incluso por viviendas aisladas, cuando los adquirentes sean entidades sin ánimo de lucro u organismos públicos. Dicha enajenación podrá efectuarse en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, sin sujeción a los precios legales máximos de referencia establecidos en el artículo 39 de este decreto, previa autorización de la Generalitat.

Los titulares promotores podrán:

a) Retener la gestión de las promociones enajenadas, con la obligación, en todo caso, por parte de los compradores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en este decreto, subrogándose en sus derechos y obligaciones y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en la financiación convenida que hubieran obtenido los promotores.

b) Ceder la gestión de las mismas a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro, o a sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, con la obligación, por parte de los gestores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en este decreto.

6. Las viviendas promovidas para ser destinadas 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".

Treinta y cuatro. Se modifica el apartado 1.c) del artículo 59, que se redacta del modo siguiente:

"1.c). Los arrendatarios de las viviendas acogidas a las ayudas financieras de este decreto no podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda sujeta a protección pública. Tampoco podrán serlo de una vivienda libre en la misma localidad en la que se ubique la vivienda a la que se accede en alquiler, salvo que no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma. En todo caso, se exceptuarán los inquilinos acogidos a los supuestos de cesión temporal, y los incluidos en programas de viviendas universitarias, viviendas para personas mayores y para víctimas de violencia de género".

Treinta y cinco. Se modifica el apartado b) del artículo 63:

"b) Puesta en arrendamiento de viviendas en las condiciones que se determinan".

Treinta y seis. El artículo 64 queda redactado de la forma siguiente:

"Las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, según establece el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en dicha Ley, podrán adquirir, con ayudas financieras, viviendas usadas a las que se refiere el artículo 38 de este decreto, sin perjuicio de que la superficie útil se extienda a 120 metros cuadrados, excepto las sujetas a regímenes de protección pública, para arrendarla, siempre que:

a) Els ingressos familiars dels inquilins no excedisquen 6,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples i complisquen els requisits que estableix l'article 60 d'aquest decret.

b) Se suprimeix.

c) Els habitatges estaran vinculats al règim d'arrendament durant un període mínim de deu o de vint-i-cinc anys, atenint-se a les rendes màximes, condicions i possibilitats aplicables als habitatges protegits per a arrendar, de renda concertada.

d) Per a segones i posteriors transmissions, en els preus màxims de venda s'aplicaran els mateixos criteris que corresponen als habitatges protegits per a arrendar, de renda concertada, i durant el mateix període.

e) Les limitacions sobre la destinació de l'ús de l'habitatge i sobre els preus màxims de venda i renda hauran de figurar expressament en les escriptures de compravenda i en l'escriptura de formalització del préstec hipotecari, mitjançant la protocolització de la resolució administrativa corresponent, a l'efecte de la seua inscripció en el Registre de la Propietat, on es faran constar per mitjà de nota marginal".

Trenta-set. Es modifica l'apartat a) de l'article 65:

"a) Un préstec convingut la quantia màxima del qual serà del 80 per cent del preu màxim de referència de l'habitatge, sense període de carència. En el cas que hi haja annexos, s'inclourà en el preu màxim computable la superfície d'un garatge i un traster, amb les limitacions establides al respecte en aquest decret per als habitatges protegits de nova construcció".

Trenta-vuit. L'article 66 queda redactat de la manera següent:

"Article 66. Ajudes a propietaris d'habitatges lliures per a arrendar-los

1. Podran obtenir el reconeixement de subvenció, a càrrec dels pressupostos del Ministeri d'Habitatge, aquells propietaris d'habitatges lliures desocupats deslligats de qualsevol activitat econòmica o professional del propietari que els oferisca, per un període mínim de cinc anys, en arrendament mitjançant qualsevol de les formes següents:

a) Arrendament directe.

b) Cessió per qualsevol altre títol a la Generalitat.

c) A través d'agències, societats públiques o entitats col·laboradores, que incloguen entre les seues activitats la de l'arrendament d'habitatges.

2. Per a poder accedir a la subvenció l'habitatge objecte d'arrendament haurà de presentar les adequades condicions d'habitabilitat, a l'efecte de les quals el sol·licitant haurà d'aportar la llicència d'ocupació de l'habitatge.

3. No escaurà ajuda, en el supòsit d'arrendament directe, si l'arrendatari té parentiu, en primer o segon grau de consanguinitat o afinitat, amb el propietari; o quan, sent el propietari persona jurídica, l'arrendatari siga soci d'aquella.

4. La renda màxima anual inicial que ha de percebre el titular de l'habitatge lliure serà la mateixa que la d'un habitatge protegit de nova construcció en lloguer, de renda concertada, a 10 anys, calculada amb la superfície real de l'habitatge, incloent, si és el cas, la renda màxima d'un traster i un garatge, amb superfícies màximes computables iguals a les dels annexos dels habitatges protegits de nova construcció en la mateixa localitat, amb independència que les superfícies útils respectives de l'habitatge, garatge i traster, puguen ser superiors a les indicades.

5. La quantia de la subvenció serà de 6.000 euros.

6. Aquells propietaris que oferisquen els seus habitatges a la Xarxa de Mediació, Agència Valenciana de Lloguer per un període de cinc anys podran ser beneficiaris durant un període de fins a cinc anys d'una assegurança de caució per impagament de rendes, d'assegurança multirisca de l'habitatge, com també acollir-se a procediment d'arbitratge, els costos del qual seran assumits a càrrec del pressupost de la Generalitat.

7. Una vegada revisada la documentació corresponent, efectivament arrendat l'habitatge o acceptada la seua cessió, i depositada la fiança obligatòria, realitzats els tràmits oportuns, l'òrgan competent dictarà la resolució de concessió de l'ajuda corresponent.

a) Los ingresos familiares de los inquilinos no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y cumplan los requisitos que establece el artículo 60 de este decreto.

b) Se suprime.

c) Las viviendas estarán vinculadas al régimen de arrendamiento durante un período mínimo de diez o de veinticinco años, ateniéndose a las rentas máximas, condiciones y posibilidades aplicables a las viviendas protegidas para arrendar, de renta concertada.

d) Para segundas y posteriores transmisiones, en los precios máximos de venta se aplicarán los mismos criterios que corresponden a las viviendas protegidas para arrendar, de renta concertada, y durante el mismo período.

e) Las limitaciones sobre el destino del uso de la vivienda y sobre los precios máximos de venta y renta habrán de figurar expresamente en las escrituras de compraventa y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, mediante la protocolización de la resolución administrativa correspondiente, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal".

Treinta y siete. Se modifica el apartado a) del artículo 65:

"a) Un préstamo conenido cuya cuantía máxima será del 80 por ciento del precio máximo de referencia de la vivienda, sin período de carència. En caso de existir anejos, se incluirá en el precio máximo computable la superficie de un garaje y un trastero, con las limitaciones establecidas al respecto en este decreto para las viviendas protegidas de nueva construcción".

Treinta y ocho. El artículo 66 queda redactado del modo siguiente:

"Artículo 66. Ayudas a propietarios de viviendas libres para arrendarlas

1. Podrán obtener el reconocimiento de subvención, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, aquellos propietarios de viviendas libres desocupadas desligadas de cualquier actividad económica o profesional del propietario que las ofrezcan, por un período mínimo de cinco años, en arrendamiento mediante cualquiera de las siguientes formas:

a) Arrendamiento directo.

b) Cesión por cualquier otro título a la Generalitat.

c) A través de agencias, sociedades públicas o entidades colaboradoras, que incluyan entre sus actividades la del arrendamiento de viviendas.

2. Para poder acceder a la subvención la vivienda objeto de arrendamiento deberá presentar las adecuadas condiciones de habitabilidad, a cuyos efectos el solicitante deberá aportar la licencia de ocupación de la vivienda.

3. No procederá ayuda, en el supuesto de arrendamiento directo, si el arrendatario tuviese parentesco, en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad, con el propietario; o cuando, siendo el propietario persona jurídica, el arrendatario fuese socio de aquella.

4. La renta máxima anual inicial a percibir por el titular de la vivienda libre será la misma que la de una vivienda protegida de nueva construcción en alquiler, de renta concertada, a 10 años, calculada con la superficie real de la vivienda, incluyendo, en su caso, la renta máxima de un trastero y un garaje, con superficies máximas computables iguales a las de los anejos de las viviendas protegidas de nueva construcción en la misma localidad, con independencia de que las superficies útiles respectivas de la vivienda, garaje y trastero, pudieran ser superiores a las indicadas.

5. La cuantía de la subvención será de 6.000 euros.

6. Aquellos propietarios que ofrezcan sus viviendas a la Red de Mediación, Agencia Valenciana de Alquiler por un período de cinco años podrán ser beneficiarios durante un período de hasta cinco años de un seguro de caución por impago de rentas, de seguro multirisca de la vivienda, así como acogerse a procedimiento de arbitraje, cuyos costes serán asumidos con cargo al Presupuesto de la Generalitat.

7. Una vez revisada la documentación correspondiente, efectivamente arrendada la vivienda o aceptada su cesión, y depositada la fianza obligatoria, realizados los trámites oportunos, se dictará, por el órgano competente, la resolución de concesión de la ayuda correspondiente.

8. La subvenció prevista en aquest article serà incompatible amb qualsevol altra que establisca la normativa vigent en matèria d'habitatge, excepte les ajudes objectives que corresponguen per la rehabilitació d'elements comuns”.

Trenta-nou. Se suprimeix l'article 67.

Quaranta. L'article 68 queda redactat de la forma següent:

“1. Beneficiaris

Podran obtenir les subvencions al lloguer, a les quals es refereix l'article 50.c) d'aquest decret, a càrrec dels fons del Ministeri d'Habitatge o de la Generalitat, les persones que hagen formalitzat contracte d'arrendament d'habitatge, en els termes de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans.

2. Condicions

Les condicions per a tenir accés a les ajudes són les següents:

a) Els beneficiaris hauran de tenir uns ingressos familiars que no excedisquen 2,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples.

Els ingressos familiars anuals es referiran, en aquest cas, als de tots els ocupants de l'habitatge que consten en el certificat d'empadronament que s'aporte a l'expedient, amb independència que hi haja entre aquests relació de parentiu.

b) L'habitatge es destinarà a domicili habitual i permanent.

3. No podrà concedir-se l'ajuda si:

– Algun dels titulars del contracte d'arrendament és beneficiari del mateix tipus d'ajuda, o de la renda bàsica d'emancipació regulada en el Reial Decret 1472/2007, de 2 de novembre.

– El sol·licitant de l'ajuda és titular d'un altre habitatge, llevat que no dispose de l'ús ni del gaudi d'aquest o, sent un habitatge lliure, es trobe ubicat en una altra localitat diferent de la de l'habitatge llogat pel beneficiari de l'ajuda. En tot cas, s'exceptuaran els inquilins acollits als supòsits de cessió temporal, establits en l'article 13.1 i els inclosos en programes d'habitatges universitaris, habitatges per a persones majors i per a víctimes de violència de gènere.

– El sol·licitant de l'ajuda té parentiu en primer o segon grau de consanguinitat o d'afinitat amb l'arrendador del seu habitatge habitual, o bé l'arrendador és una persona jurídica i el

sol·licitant és soci o partícip d'aquesta.

– El sol·licitant de l'ajuda és beneficiari de programes de promoció pública que tinga ja bonificacions en el lloguer de l'habitatge.

4. Quan l'habitatge objecte d'arrendament estiga sotmés a algun règim de protecció pública que establisca límits a la seua renda màxima en lloguer de conformitat amb la normativa en la matèria, excepte els habitatges protegits de nova construcció de renda concertada, els inquilins només podran accedir a les ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat”.

Quaranta-u. L'article 69 es redacta de la manera següent:

“Per a la concessió de l'ajuda complementària es prendran en consideració les circumstàncies especials següents:

a) Tenir una edat no superior a 35 anys.
b) Ser víctima de la violència de gènere o del terrorisme.
c) Famílies nombroses i les constituïdes pel pare o la mare i els fills.

d) Persones amb discapacitat reconeguda oficialment.

e) Pertànyer a un col·lectiu en situació o risc d'exclusió social.

f) Unitats familiars amb ingressos inferiors a 1,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples.

g) Qualsevol altra que per la seua especial circumstància, requirisca d'una atenció especial, com ara ser major de 65 anys, ser pensionista, o tenir majors a càrrec seu.

La subvenció podrà ser feta efectiva a l'inquilí, o a l'arrendador, directament per la Generalitat, o a través de l'agència o societat pública que s'encarregue de la gestió de l'arrendament.

La duració màxima d'aquesta subvenció serà de 24 mesos, condicionada al fet que es mantinguen les circumstàncies que van donar lloc al reconeixement inicial del dret a l'ajuda.

8. La subvención contemplada en el presente artículo será incompatible con cualquier otra que establezca la normativa vigente en materia de vivienda, excepto las ayudas objetivas que correspondan por la rehabilitación de elementos comunes”.

Treinta y nueve. Se suprime el artículo 67.

Cuarenta. El artículo 68 queda redactado de la forma siguiente:

“1. Beneficiarios

Podrán obtener las subvenciones al alquiler, a las que se refiere el artículo 50.c) de este decreto, con cargo a los fondos del Ministerio de Vivienda y/o de la Generalitat, las personas que hayan formalizado contrato de arrendamiento de vivienda, en los términos de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. Condiciones

Las condiciones para tener acceso a las ayudas son las siguientes:

a) Los beneficiarios deberán tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Los ingresos familiares anuales se referirán, en este caso, a los de todos los ocupantes de la vivienda que consten en el certificado de empadronamiento que se aporte al expediente, con independencia de que exista entre los mismos relación de parentesco.

b) La vivienda se destinará a domicilio habitual y permanente.

3. No podrá concederse la ayuda si:

– Alguno de los titulares del contrato de arrendamiento fuera beneficiario del mismo tipo de ayuda, o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre.

– El solicitante de la ayuda es titular de otra vivienda, salvo que no disponga del uso ni del disfrute de la misma o, siendo una vivienda libre, se encuentre ubicada en otra localidad diferente a la de la vivienda alquilada por el beneficiario de la ayuda. En todo caso, se exceptuarán los inquilinos acogidos a los supuestos de cesión temporal, establecidos en el artículo 13.1, y los incluidos en programas de viviendas universitarias, viviendas para personas mayores y para víctimas de violencia de género.

– El solicitante de la ayuda tiene parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual, o bien el arrendador es una persona jurídica y el solicitante es socio o partícipe de la misma.

– El solicitante de la ayuda es beneficiario de programas de promoción pública que goce ya de bonificaciones en el alquiler de la vivienda.

4. Cuando la vivienda objeto de arrendamiento esté sometida a algún régimen de protección pública que establezca límites a su renta máxima en alquiler de conformidad con la normativa en la materia, excepto las viviendas protegidas de nueva construcción de renta concertada, los inquilinos sólo podrán acceder a las ayudas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat”.

Cuarenta y uno. El artículo 69 se redacta de la siguiente forma:

“Para la concesión de la ayuda complementaria se tomarán en consideración las siguientes circunstancias especiales:

a) Tener una edad no superior a 35 años.
b) Ser víctima de la violencia de género o del terrorismo.
c) Familias numerosas y las constituidas por el padre o la madre y los hijos.

d) Personas con discapacidad reconocida oficialmente.

e) Pertenecer a un colectivo en situación o riesgo de exclusión social.

f) Unidades familiares con ingresos inferiores a 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

g) Cualquier otra que por su especial circunstancia, requiera de una atención especial, tales como ser mayor de 65 años, ser pensionista, o tener mayores a su cargo.

La subvención podrá ser hecha efectiva al inquilino, o al arrendador, directamente por la Generalitat, o a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento.

La duración máxima de esta subvención será de 24 meses, condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

Ministeri d'Habitatge		Generalitat	
Habitatges lliures i habitatges per a lloguer de renda concertada			
General	30% renda anual. Límit absolut: 2.160 €/any		
Circumstàncies especials	10% renda anual complementari Límit màxim: 720 €/any		
Habitatges protegits, excepte els de renda concertada, o amb límits a la seua renda màxima en lloguer			
General			10% renda anual Límit màxim: 720 €/any
Circumstàncies especials			5% renda anual complementària Límit màxim: 360 €/any

Ministerio de Vivienda		Generalitat	
Viviendas libres y vivienda para alquiler de renta concertada.			
General	30% renta anual. Límite absoluto:2.160€/año		
Circunstancias especiales	10% renta anual complementario Límite máximo:720 €/año		
Viviendas protegidas, excepto las de renta concertada, o con límites a su renta máxima en alquiler.			
General			10% renta anual Límite máximo:720 €/año
Circunstancias especiales			5% renta anual complementario Límite máximo:360 €/año

No es podran obtenir novament aquestes subvencions fins transcorreguts, almenys, cinc anys des de la data del seu reconeixement".
 Quaranta-dos. L'article 70 queda modificat de la manera següent:

"1. Una vegada revisada la documentació corresponent, i realitzats els tràmits oportuns, l'òrgan competent dictarà la resolució de concessió de l'ajuda corresponent al primer any.

2. Els beneficiaris previstos en aquest títol podran sol·licitar la bestreta d'ajudes financeres acudint a les entitats de crèdit amb què la Generalitat haja subscrit acords establint aquesta possibilitat i en les condicions que s'hi s'establisquen".

Quaranta-tres. Se suprimeix l'article 71.

Quaranta-quatre. L'article 72 queda redactat de la manera següent:

"1. Són aquelles actuacions protegides en programes específics que permeten l'accés a l'habitatge als col·lectius que s'indiquen a continuació:

a) Habitatges per a universitaris o destinats a altres col·lectius, com ara persones majors, immigrants, persones amb discapacitats o qualssevol que per les seues característiques siguen assimilables a aquestes situacions.

b) Habitatges per a joves, menors de 35 anys en el moment de la presentació de la sol·licitud, amb ingressos familiars inferiors a 2,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples, la unitat familiar dels quals no excedisca els 5 membres.

No se podrán obtener nuevamente estas subvenciones hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de su reconocimiento".
 Cuarenta y dos. El artículo 70 queda modificado del modo siguiente:

"1. Una vez revisada la documentación correspondiente, y realizados los trámites oportunos, se dictará, por el órgano competente, la resolución de concesión de la ayuda correspondiente al primer año.

2. Los beneficiarios previstos en el presente título podrán solicitar el anticipo de ayudas financieras acudiendo a las entidades de crédito con las que la Generalitat haya suscrito acuerdos estableciendo dicha posibilidad y en las condiciones que en los mismos se establezca".

Cuarenta y tres. Se suprime el artículo 71.

Cuarenta y cuatro. El artículo 72 queda redactado del modo siguiente:

"1. Son aquellas actuaciones protegidas en programas específicos que permitan el acceso a la vivienda, a los colectivos que se indican a continuación:

a) Viviendas para universitarios o destinadas a otros colectivos, como personas mayores, inmigrantes, personas con discapacidades o cualesquiera que por sus características sean asimilables a dichas situaciones.

b) Viviendas para jóvenes, menores de 35 años en el momento de la presentación de la solicitud, con ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, cuya unidad familiar no excede de 5 miembros.

2. Cada actuació acollida a aquesta modalitat podrà assenyalar requisits d'accés específics, els quals seran determinats en el moment de l'aprovació de la convocatòria del procediment de selecció, si és el cas, per part de la direcció general competent en matèria d'habitatge, d'acord amb el que estableix el Reglament d'Habitatges amb Protecció Pública”.

Quaranta-cinc. L'article 73 queda redactat de la manera següent:

“Podran coexistir en una mateixa promoció habitatges acollits a diferents modalitats i programes, sempre que siguin compatibles.

Quan es tracte de promotors públics o entitats sense ànim de lucre, la direcció general competent en matèria d'habitatge podrà subscriure els acords pertinents per a establir les condicions i els procediments relatius al pagament de les subvencions”.

Quaranta-sis. L'article 74 queda redactat de la manera següent:

“1. Les actuacions protegides acollides a aquesta modalitat, siguin de nova construcció o procedents de la rehabilitació d'edificis, s'integraran en algun dels grups següents:

a) Habitatges o allotjaments destinats a lloguer o a altres formes d'explotació per a col·lectius definits en l'article 72.1.a).

La superfície útil d'aquests habitatges o allotjaments no podrà excedir 45 metres quadrats.

La superfície útil corresponent a servicis comuns, la qual, en el cas que n'hi haja, haurà de ser així mateix protegida, no podrà excedir el 30 per cent de la superfície útil dels habitatges o allotjaments. En tot cas, els servicis comuns conformaran un conjunt residencial integrat al servici dels residents en aquest.

També haurà d'estar protegida una plaça de garatge, vinculada registralment i en projecte, sempre que ho requerisquen les ordenances municipals. La superfície útil màxima computable de la plaça de garatge, com també el preu màxim legal de referència, per metre quadrat de superfície útil, seran els mateixos que els dels habitatges protegits de nova construcció, i els seus annexos, de renda bàsica.

Aquestes promocions podran dur-se a terme fins i tot en sòls dotacionals, de conformitat amb el que estableisca la legislació urbanística.

b) Habitatges destinats a lloguer per a joves, segons el que estableix l'article 72.1.b). Aquesta modalitat pot incloure l'opció de compra.

La superfície útil d'aquests habitatges no podrà excedir els 70 metres quadrats.

També haurà d'estar protegida una plaça de garatge, vinculada registralment i en projecte, sempre que ho requerisquen les ordenances municipals. La superfície útil màxima computable de la plaça de garatge, com també el preu màxim legal de referència, per metre quadrat de superfície útil seran els mateixos que els dels habitatges protegits de nova construcció, i els seus annexos, de renda bàsica.

2. La renda anual màxima inicial serà la mateixa que la dels habitatges protegits de nova construcció, de renda bàsica, a 10 o a 25 anys, segons siga procedent, incloent, per al cas de promocions definides en l'article 74.1.a), la superfície útil corresponent als servicis co-muns.

3. Per a aquells habitatges acollits a la modalitat d'arrendament amb opció de compra, s'aplicaran les mateixes limitacions i condicions assenyalades en el capítol V d'aquest decret”.

Quaranta-set. L'article 75 queda redactat de la manera següent:

“Article 75. Ajudes econòmiques per a la promoció d'habitatges acollits a programes específics

Els promotors dels habitatges acollits a les modalitats descrites en l'article 74 anterior podran obtenir les ajudes següents:

El règim de finançament convingut serà l'establert per als habitatges protegits de nova construcció per a arrendar de renda bàsica, fins i tot per a aquells habitatges així qualificats, provinents de la rehabilitació integral d'edificis. Les ajudes seran les següents:

a) Préstec convingut per als habitatges en arrendament de renda bàsica. Subsidiació d'aquest en les condicions establides per a la subsidiació del préstec al promotor d'habitatges en arrendament de renda bàsica.

2. Cada actuación acogida a esta modalidad podrá señalar requisitos de acceso específicos, que serán determinados en el momento de la aprobación de la convocatoria del procedimiento de selección, en su caso, por parte de la Dirección General competente en materia de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública”.

Cuarenta y cinco. El artículo 73 queda redactado del modo siguiente:

“Podrán coexistir en una misma promoción viviendas acogidas a diferentes modalidades y programas, siempre que sean compatibles.

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”.

Cuarenta y seis. El artículo 74 queda redactado del modo siguiente:

“1. Las actuaciones protegidas acogidas a esta modalidad, sean de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación de edificios, se integrarán en alguno de los siguientes grupos:

a) Viviendas o alojamientos destinados a alquiler o a otras formas de explotación para colectivos definidos en el artículo 72.1.a).

La superficie útil de estas viviendas o alojamientos no podrá exceder de 45 metros cuadrados.

La superficie útil correspondiente a servicios comunes, que, en caso de que exista, será asimismo protegida, no podrá exceder del 30 por ciento de la superficie útil de las viviendas o alojamientos. En todo caso, los servicios comunes conformarán un conjunto residencial integrado al servicio de los residentes en el mismo.

También estará protegida una plaza de garaje, vinculada registralmente y en proyecto, siempre que lo requieran las ordenanzas municipales. La superficie útil máxima computable de la plaza de garaje, así como el precio máximo legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los mismos que los de las viviendas protegidas de nueva construcción, y sus anejos, de renta básica.

Estas promociones podrán llevarse a cabo incluso en suelos dotacionales de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

b) Viviendas destinadas a alquiler para jóvenes, según lo establecido en el artículo 72.1.b). Esta modalidad podrá incluir la opción a compra.

La superficie útil de estas viviendas no podrá exceder de 70 metros cuadrados.

También estará protegida una plaza de garaje, vinculada registralmente y en proyecto, siempre que lo requieran las ordenanzas municipales. La superficie útil máxima computable de la plaza de garaje, así como el precio máximo legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los mismos que los de las viviendas protegidas de nueva construcción, y sus anejos, de renta básica.

2. La renta anual máxima inicial será la misma que la de las viviendas protegidas de nueva construcción, de renta básica, a 10 o a 25 años, según proceda, incluyendo, para el caso de promociones definidas en el artículo 74.1.a), la superficie útil correspondiente a los servicios comunes.

3. Para aquellas viviendas acogidas a la modalidad de arrendamiento con opción a compra, serán de aplicación las mismas limitaciones y condiciones señaladas en el capítulo V de este decreto”.

Cuarenta y siete. El artículo 75 queda redactado del modo siguiente:

“Artículo 75. Ayudas económicas para la promoción de viviendas acogidas a programas específicos

Los promotores de las viviendas acogidas a las modalidades descritas en el artículo 74 anterior podrán obtener las siguientes ayudas:

El régimen de financiación convenida será el establecido para las viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar de renta básica, incluso para aquellas viviendas así calificadas, provenientes de la rehabilitación integral de edificios. Las ayudas serán las siguientes:

a) Préstamo convenido para las viviendas en arrendamiento de renta básica. subsidiación del mismo en las condiciones establecidas para la subsidiación del préstamo al promotor de viviendas en arrendamiento de renta básica.

b) Subvenció al promotor a càrrec dels pressupostos del Ministeri d'Habitatge.

1. Per a aquells programes descrits en l'article 74.1.a)

Període d'amortització	Quantia
10 anys	10.200
25 anys	13.200

Les quanties de les subvencions s'incrementaran quan l'habitatge estiga situat en un àmbit territorial declarat de preu màxim superior d'acord amb el que disposen els articles 39 i 73.2 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol.

2. Per a aquells programes descrits en l'article 74.1.b)

Subvenció al promotor a càrrec dels pressupostos del Ministeri d'Habitatge en les mateixes condicions que les establides per a les promocions d'habitatges en arrendament de renda bàsica.

c) Subvenció de la Generalitat:

La Generalitat subvencionarà el promotor d'aquest tipus d'habitatges, i les quanties per habitatge seran les que s'assenyalen a continuació.

Període d'amortització	ATPMS A	ATPMS B	ATPMS C	Zona
10 anys	9.000	8.000	7.000	6.000
25 anys	14.000	13.000	12.000	11.000

Serà requisit per a obtenir aquesta subvenció que la renda anual màxima inicial en els habitatges per a llogar a 10 anys siga el 4,5 per cent del preu màxim legal, i per als habitatges per a llogar a 25 anys el 3,5 per cent del preu màxim legal”.

Quaranta-vuit. Es modifiquen els apartats 1, 3, 5, 6 i 7 de l'article 76:

“1. La concessió de les ajudes al promotor es practicarà una vegada obtinguda la qualificació definitiva, i es fraccionarà en funció del nombre d'habitatges efectivament arrendats, i el promotor haurà d'acreditar estar al corrent de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social.

La subvenció de la Generalitat podrà pagar-se quan el promotor acredite haver posat els habitatges a disposició de la Xarxa de Mediació, Agència Valenciana de Lloguer, i aquesta es faça càrrec de la gestió del lloguer dels habitatges.

Així mateix, en el supòsit d'habitatges per a universitaris podrà pagar-se quan el promotor acredite haver posat els habitatges a disposició de la Universitat, i aquesta assumisca l'adjudicació dels habitatges o allotjaments.

3. L'arrendament, excepte el que disposen els dos últims paràgrafs de l'apartat 1 d'aquest article, es justificarà mitjançant l'aportació del contracte per al seu visat reglamentari, i s'acompanyarà de la documentació acreditativa del compliment de les condicions establides per a l'accés als habitatges en règim d'arrendament.

5. A proposta de la Generalitat, mitjançant informe motivat del director general d'Habitatge, el Ministeri d'Habitatge podrà autoritzar que s'anticipe al promotor la percepció de fins al 50 per cent de la subvenció a càrrec del Ministeri d'Habitatge, després del certificat previ de la iniciació de les obres i la justificació de les circumstàncies que motiven la bestreta.

6. Quan la promoció siga duta a terme per promotors públics o entitats sense ànim de lucre, la direcció general competent en matèria d'habitatge podrà acordar un procediment específic per al pagament anticipat de les subvencions a càrrec de la Generalitat.

7. En el cas de les altres modalitats regulades en l'article 72.1.a), a més de la d'habitatges per a universitaris, ja prevista en l'apartat 1 d'aquest article, la direcció general competent en matèria d'habitatge podrà acordar un procediment específic per al pagament anticipat de les subvencions a càrrec de la Generalitat”.

b) Subvención al promotor con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda.

1. Para aquellos programas descritos en el artículo 74.1.a).

Periodo de amortización	Cuantía
10 años	10.200
25 años	13.200

Las cuantías de las subvenciones se incrementarán cuando la vivienda estuviera situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 39 y 73.2 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2. Para aquellos programas descritos en el artículo 74.1.b).

Subvención al promotor con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda en las mismas condiciones que las establecidas para las promociones de viviendas en arrendamiento de renta básica.

c) Subvención de la Generalitat:

La Generalitat subvencionará al promotor de este tipo de viviendas siendo las cuantías por vivienda las que se señalan a continuación.

Periodo de amortización	ATPMS A	ATPMS B	ATPMS C	Zona
10 años	9.000	8.000	7.000	6.000
25 años	14.000	13.000	12.000	11.000

Será requisito para obtener esta subvención que la renta anual máxima inicial en las viviendas para alquilar a 10 años sea el 4'5 por ciento del precio máximo legal, y para las viviendas para alquilar a 25 años el 3'5 por ciento del precio máximo legal”.

Cuarenta y ocho. Se modifican los apartados 1, 3, 5, 6 y 7 del artículo 76:

“1. La concesión de las ayudas al promotor se practicarà una vez obtenida la calificación definitiva, fraccionándose en función del número de viviendas efectivamente arrendadas, debiendo acreditar el promotor estar al corriente de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

La subvención de la Generalitat podrá abonarse cuando el promotor acredite haber puesto las viviendas a disposición de la Red de Mediación, Agencia Valenciana de Alquiler y ésta se haga cargo de la gestión del alquiler de las viviendas.

Asimismo, en el supuesto de viviendas para universitarios podrá abonarse cuando el promotor acredite haber puesto las viviendas a disposición de la Universidad, y ésta asuma la adjudicación de las viviendas o alojamientos.

3. El arrendamiento, salvo lo dispuesto en los dos últimos párrafos del apartado 1 de este artículo, se justificará mediante la aportación del contrato para su visado reglamentario, y se acompañará de la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para el acceso a las viviendas en régimen de arrendamiento.

5. A propuesta de la Generalitat, mediante informe motivado del director general de Vivienda, el Ministerio de Vivienda podrá autorizar que se anticipe al promotor la percepción de hasta el 50 por ciento de la subvención a cargo del Ministerio de Vivienda, previa certificación de la iniciación de las obras y justificación de las circunstancias que motivan el anticipo.

6. Cuando la promoción sea llevada a cabo por promotores públicos o entidades sin ánimo de lucro, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá acordar un procedimiento específico para el abono anticipado de las subvenciones a cargo de la Generalitat.

7. En el caso de las otras modalidades reguladas en el artículo 72.1.a), además de la de viviendas para universitarios, ya prevista en el apartado 1 de este artículo, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá acordar un procedimiento específico para el abono anticipado de las subvenciones a cargo de la Generalitat”.

Quaranta-nou. L'article 77 queda modificat de la forma següent:

“Article 77. Condicions per a la promoció d'habitatges acollida a aquests programes

En les promocions d'aquestes característiques, hauran de concórrer les condicions següents:

a) Que el procediment de selecció dels adjudicataris s'efectue mitjançant concurrència pública, d'acord amb el que disposa el Reglament d'Habitatges amb Protecció Pública o un altre procediment prèviament aprovat per la direcció general competent en matèria d'habitatge.

b) Que els programes específics destinats als col·lectius descrits en l'article 72.1.a) universitaris o altres col·lectius específics s'ajusten al que disposen els articles 104 i següents del Reglament d'Habitatges de Protecció Pública.

c) Quan les actuacions s'efectuen en sòls cedits de forma gratuïta a promotors per a la promoció d'habitatges de nova construcció, procedents de patrimonis municipals o públics o procedents d'actuacions de renovació urbana, en les condicions que reglamentàriament s'establisquen d'acord amb la legislació vigent, haurà de justificar-se suficientment el cost de la promoció a l'efecte de la determinació del preu màxim de venda, i consegüentment de renda, dels habitatges”.

Cinquanta. Els apartats 3 i 4 de l'article 79 es modifiquen de la manera següent:

“3. A més, a les ajudes del Ministeri els seran aplicables els increments que estableix l'article 25.5 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, per als Àmbits Territorials de Preu Màxim Superior.

4. Les ajudes de la Generalitat per als compradors joves seran les següents:

Amb caràcter general, per a aquells compradors que siguen joves menors de 35 anys en el moment de la presentació de la sol·licitud d'ajudes per a la compra de l'habitatge i tinguen ingressos familiars que no excedisquen 4,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples: 3.000 euros.

Les ajudes que es preveuen en aquest apartat són acumulables a les que s'estableixen per a la compra d'habitatge en l'article 34 d'aquest decret.

En el supòsit d'arrendament amb opció de compra, d'acord amb el que disposa l'article 43 d'aquest decret, la minoració de la renda per als joves que exercisquen aquesta opció serà d'un 60 per cent”.

Cinquanta-u. Se suprimeix l'article 80.

Cinquanta-dos. Se suprimeix l'article 81.

Cinquanta-tres. Se suprimeix la subsecció 3ª de la secció 1ª del capítol VIII en la seua totalitat.

Cinquanta-quatre. Se suprimeix la secció 2ª del capítol VIII en la seua totalitat.

Cinquanta-cinc. El capítol IX es modifica de la manera següent:

“CAPÍTOL IX. Mesures per a la millora de la qualitat als edificis d'habitatges de nova construcció

Article 88. Concessió d'ajudes per a la millora de la qualitat i eficiència energètica en els habitatges amb protecció pública de nova construcció

A fi de fomentar la millora de la qualitat en els edificis d'habitatges amb protecció pública, la Generalitat concedirà ajudes a aquests, d'acord amb els criteris següents:

a) Perfil de qualitat específic d'estalvi d'energia i sostenibilitat.

El perfil de qualitat identifica la millora de prestacions en dos requisits de l'edificació. En el d'estalvi d'energia, es consideraran la limitació de la demanda, la millora del rendiment de les instal·lacions tèrmiques i la contribució solar d'aigua calenta sanitària, entre altres. En el de sostenibilitat, mitjançant un ús sostenible de recursos naturals, considerant l'eficiència en el consum d'aigua, en les instal·lacions de sanejament i llanterneria, com també en equipament de l'edifici, banys i cuines, la gestió de materials i residus, com també criteris de millora en el disseny en recintes de l'edifici i l'habitatge, entre altres.

Cuarenta y nueve. El artículo 77 queda modificado de la forma siguiente:

“Artículo 77. Condiciones para la promoción de viviendas acogida a estos programas

En las promociones de estas características, deberán concurrir las siguientes condiciones:

a) Que el procedimiento de selección de los adjudicatarios se efectúe mediante concurrència pública, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública u otro procedimiento previamente aprobado por la Dirección General competente en materia de vivienda.

b) Que los programas específicos destinados a los colectivos descritos en el artículo 72.1.a) universitarios u otros colectivos específicos se ajusten a lo dispuesto en los artículos 104 y siguientes del Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

c) Cuando las actuaciones se desarrollen en suelos cedidos de forma gratuita a promotores para la promoción de viviendas de nueva construcción, procedentes de patrimonios municipales o públicos o procedentes de actuaciones de renovación urbana, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan conforme a la legislación vigente, deberá justificarse suficientemente el coste de la promoción a los efectos de la determinación del precio máximo de venta, y consiguientemente de renta, de las viviendas”.

Cinquanta. Los apartados 3 y 4 del artículo 79 se modifican de la siguiente forma:

“3. Además, a las ayudas del Ministerio les serán aplicables los incrementos que establece el artículo 25.5 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para los Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior.

4. Las ayudas de la Generalitat para los compradores jóvenes serán las siguientes:

Con carácter general, para aquellos compradores que sean jóvenes menores de 35 años en el momento de la presentación de la solicitud de ayudas para la compra de la vivienda y tengan ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples: 3.000 euros.

Las ayudas que se contemplan en este apartado son acumulables a las que se establecen para la compra de vivienda en el artículo 34 de este decreto.

En el supuesto de arrendamiento con opción de compra, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de este decreto, la minoración de la renta para los jóvenes que ejerciten dicha opción será de un 60 por ciento”.

Cinquanta y uno. Se suprime el artículo 80.

Cinquenta y dos. Se suprime el artículo 81.

Cinquenta y tres. Se suprime la subsección 3ª de la sección 1ª del capítulo VIII en su totalidad.

Cinquenta y cuatro. Se suprime la sección 2ª del capítulo VIII en su totalidad.

Cinquenta y cinco. El capítulo IX se modifica del modo siguiente:

“CAPÍTULO IX. Medidas para la mejora de la calidad en los edificios de viviendas de nueva construcción

Artículo 88. Concesión de ayudas para la mejora de la calidad y eficiencia energética en las viviendas con protección pública de nueva construcción

Con el fin de fomentar la mejora de la calidad en los edificios de vivienda con protección pública, la Generalitat concederá ayudas a estos, conforme a los siguientes criterios:

a) Perfil de calidad específico de ahorro de energía y sostenibilidad.

El perfil de calidad identifica la mejora de prestaciones en dos requisitos de la edificación. En el de ahorro de energía, se considerarán la limitación de la demanda, la mejora del rendimiento de las instalaciones térmicas y la contribución solar de agua caliente sanitaria, entre otros. En el de sostenibilidad, mediante un uso sostenible de recursos naturales, considerando la eficiencia en el consumo de agua, en las instalaciones de saneamiento y fontanería, así como en equipamiento del edificio, baños y cocinas, la gestión de materiales y residuos así como criterios de mejora en el diseño en recintos del edificio y la vivienda, entre otros.

A l'efecte, la conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge establirà amb l'Institut Valencià de l'Edificació les condicions perquè l'Institut atorgue el corresponent perfil de qualitat específic, a l'efecte de l'obtenció de les ajudes següents:

1. Perfil alt d'estalvi energia i alt de sostenibilitat: 1.000 euros per habitatge.
2. Un dels perfils alt i l'altre perfil molt alt: 2.000 euros per habitatge.
3. Perfil molt alt d'estalvi energia i molt alt de sostenibilitat: 3.000 euros per habitatge.

b) Alta qualificació energètica

Mitjançant una ordre conjunta entre la conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge i la conselleria d'Infraestructures i Transport, s'establiran les característiques i els requisits per a l'accés a les ajudes per a nous edificis d'habitatges amb protecció pública que assolisquen la qualificació energètica de la classe A o B mitjançant reducció del consum d'energia, d'acord amb el Reial Decret 47/2007, de 19 de gener, i les corresponents disposicions de la Generalitat".

Cinquanta-sis. El capítol X queda redactat com segueix:

"CAPÍTOL X. Mediació social. Programa d'operadores socials de lloguer d'habitatges

Article 89. Concepte

1. Dependent de la conselleria competent en matèria d'habitatge, es crea un sistema de mediació en el mercat de lloguer d'habitatge per a incrementar l'oferta d'habitatges a preus moderats que permeten atendre la demanda del mercat.

2. La Xarxa de Mediació, Agència Valenciana de Lloguer té com a objecte crear o reforçar, en col·laboració amb altres administracions i amb entitats socials sense ànim de lucre especialitzades en mediació d'habitatge, una bossa d'habitatge en lloguer.

3. Mitjançant una ordre es desenvoluparà el funcionament de la Xarxa de Mediació, Agència Valenciana de Lloguer i el sistema de subvencions que han de percebre els integrants d'aquesta".

Cinquanta-set. La disposició addicional vuitena se suprimeix i se substitueix per l'article 82 del Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Protecció Pública a l'Habitatge.

Cinquanta-vuit. La disposició addicional novena queda redactada de la manera següent:

"A l'efecte de la valoració dels terrenys on s'hagen a promoure habitatges protegits, s'aplicarà el valor de repercussió del sòl determinat pel mètode del valor residual estàtic, incloent, si és el cas, el que corresponga a la urbanització.

Amb caràcter general per a tots els habitatges amb protecció pública, aquest valor no podrà excedir el 15 per cent dels preus màxims de venda equivalents dels habitatges, locals, garatges i trasters. No obstant això, per a règim general, renda bàsica, preu concertat i renda concertada, en els Àmbits Territorials de Preu Màxim Superior "A", el límit serà del 25 per cent, i en el cas d'Àmbits Territorials de Preu Màxim Superior "B" i "C", el límit serà del 20 per cent".

Cinquanta-nou. La disposició addicional deu se suprimeix i se substitueix per l'article 81 del Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Protecció Pública a l'Habitatge.

Seixanta. La disposició addicional catorze se suprimeix.

Article 2. Modificació del Decret 81/2006, de 9 de juny, del Consell, de desenvolupament de les mesures i ajudes financeres a la rehabilitació d'edificis i habitatges a la Comunitat Valenciana en el marc del Pla estatal 2005/2008 i del Programa Restaura de la Generalitat

U. Es modifica l'apartat 1 de l'article 15. Nuclis antics de municipis o nuclis de població que no excedisquen els 2.000 habitants, el qual queda redactat com segueix:

"1. Els nuclis antics dels municipis de menys de 2.000 habitants, amb delimitació conforme al document urbanístic que corresponga, i amb la sol·licitud prèvia de l'ajuntament corresponent podran ser

A tal efecto, la conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda establecerá con el Instituto Valenciano de la Edificación las condiciones para que el Instituto otorgue el correspondiente perfil de calidad específico, a los efectos de la obtención de las siguientes ayudas:

1. Perfil alto de ahorro energía y alto de sostenibilidad: 1.000 euros por vivienda.

2. Uno de los perfiles alto y el otro perfil muy alto: 2.000 euros por vivienda.

3. Perfil muy alto de ahorro energía y muy alto de sostenibilidad: 3.000 euros por vivienda.

b) Alta calificación energética.

Mediante Orden conjunta entre la conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y la conselleria de Infraestructuras y Transporte, se establecerán las características y los requisitos para el acceso a las ayudas para nuevos edificios de viviendas con protección pública, que alcancen la calificación energética de la clase A o B mediante reducción de su consumo de energía, conforme al Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, y las correspondientes disposiciones de la Generalitat".

Cinquenta y seis. El capítulo X queda redactado como sigue:

"CAPÍTULO X. Mediación social. Programa de operadoras sociales de alquiler de viviendas

Artículo 89. Concepto

1. Dependiente de la conselleria competente en materia de vivienda, se crea un sistema de mediación en el mercado de alquiler de vivienda para incrementar la oferta de viviendas a precios moderados que permita atender la demanda del mercado.

2. La Red de Mediación, Agencia Valenciana de Alquiler tiene como objeto crear o reforzar, en colaboración con otras Administraciones y con entidades sociales sin ánimo de lucro especializadas en mediación de vivienda, una bolsa de vivienda en alquiler.

3. Por Orden se desarrollará el funcionamiento de la Red de Mediación, Agencia Valenciana de Alquiler y el sistema de subvenciones a percibir por los integrantes de ésta".

Cinquenta y siete. La disposición adicional octava se suprime y se sustituye por el artículo 82 del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.

Cinquenta y ocho. La disposición adicional novena queda redactada del modo siguiente:

"A los efectos de la valoración de los terrenos donde se vayan a promover viviendas protegidas, se aplicará el valor de repercusión del suelo determinado por el método del valor residual estático, incluyendo, en su caso, el que corresponda a la urbanización.

Con carácter general para todas las viviendas con protección pública, dicho valor no excederá del 15 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros. No obstante, para régimen general, renta básica, precio concertado y renta concertada, en los Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior "A", el límite será del 25 por ciento, y en el caso de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior "B" y "C", el límite será del 20 por ciento".

Cinquenta y nueve. La disposición adicional décima se suprime y se sustituye por el artículo 81 del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.

Sesenta. La disposición adicional decimocuarta se suprime.

Artículo 2. Modificación del Decreto 81/2006, de 9 de junio, del Consell, de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005/2008 y del Programa Restaura de la Generalitat

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 15. Cascos antiguos de municipios o núcleos de población que no excedan de 2.000 habitantes, que queda redactado como sigue:

"1. Los cascos antiguos de los municipios de menos de 2.000 habitantes, con delimitación conforme al documento urbanístico que corresponda, y previa solicitud del Ayuntamiento correspondiente,

declarats àrees de rehabilitació a l'efecte del règim d'ajudes en aquest decret en el context de Plans de Revitalització de Comarques d'Interior o de Millora dels Municipis de la Comunitat Valenciana, mitjançant acord amb la conselleria de Presidència dins de plans a fi a garantir la cohesió territorial al medi rural o convenis amb les diputacions provincials, la Federació Valenciana de Municipis i Províncies o mancomunitats de municipis”.

Dos. Es modifica l'apartat 3 de l'article 22, el qual queda redactat com segueix:

“3. A l'efecte de la consideració de remodelació urbana, s'entendran sota aquesta denominació les àrees de renovació urbana regulades per l'article 70 duo, 70 ter i 70 sex del Reial Decret 14/2008, d'11 de gener, que preveuen les actuacions en els teixits urbans, zones d'aquests o barris en procés de degradació física, social o ambiental, així acordades per les comissions bilaterals de seguiment a què es refereix l'article 78.c) del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, i preveuen, almenys, que el 75 per cent de les actuacions previstes d'habitatges de nova construcció siguen de protecció pública”.

Tres. S'afeg un nou apartat 4 a l'article 22, el qual queda redactat com segueix:

“4. Actuacions protegides en les àrees de Remodelació Urbana:
En les esmentades àrees estaran protegides les actuacions següents:

a) Actuacions d'urbanització o reurbanització de l'àmbit considerat.

b) Reallotjament de les persones afectades

c) Actuacions de manteniment de l'edificació objecte de l'actuació fins que s'efectue la renovació urbana.

d) Demolició total o parcial de l'edificació existent.

e) Construcció dels nous habitatges protegits.

f) Adjudicació d'aquests als beneficiaris que han sigut reallotjats”.

Quatre. L'article 23 es modifica de la manera següent:

“Article 23. Condicions de la remodelació urbana. Tràmit i acord amb el Ministeri d'Habitatge per a l'àrea de renovació urbana

1. Condicions

Les intervencions de remodelació urbana requereixen unes condicions per a possibilitar la seua eficàcia i que han d'estar referides com a mínim als aspectes següents:

a) Consens institucional: que reflectisca la participació i els compromisos de les administracions que intervenen.

b) Concertació social: mitjançant els acords necessaris i les fórmules de participació amb els residents i atenent a les situacions de reallotjament i readjudicació.

c) Compromís amb l'actuació. Les administracions instrumentaran les mesures de participació, informació i gestió per a fer viable l'actuació d'acord amb els terminis programats, els sistemes de gestió proposats i la proximitat als afectats, mitjançant oficines de suport a la gestió i informació, a manera de finestra única. L'ordenació urbana i el planejament urbanístic adequat relatiu a les actuacions de remodelació i reurbanització hauran de disposar de les aprovacions pertinents.

d) S'haurà d'atendre especialment l'adequació de les tipologies i dissenys dels habitatges, amb vista als col·lectius destinataris d'aquests, la seua compatibilitat a mitjà termini per als habitatges de les generacions següents a les que actualment envellides han d'ocupar-los, l'adequació al programa familiar de les famílies censades, i possibilitar la flexibilitat en l'àmbit normatiu per al disseny dels habitatges.

2. Condicions per a acollir-se al finançament

Per a poder acollir-se al finançament corresponent a les àrees de renovació urbana caldrà:

a) Amb caràcter previ, que s'elabore un document que justifique la necessitat d'acollir-se a la declaració d'àrea de renovació urbana per no incloure's en els supòsits d'àrea de rehabilitació, ja siga integral o de nucli històric.

b) Que es formalitze un acord de col·laboració, en el marc dels convenis de col·laboració que s'han de subscriure amb el Ministeri d'Habitatge per a l'aplicació del Pla estatal 2005-2008, i amb la par-

podrán ser declarados áreas de rehabilitación a los efectos del régimen de ayudas en este decreto en el contexto de Planes de Revitalización de Comarcas de Interior o de Mejora de los Municipios de la Comunidad Valenciana, mediando acuerdo con la conselleria de Presidencia dentro de planes en aras a garantizar la cohesión territorial en medio rural o Convenios con las Diputaciones Provinciales, la Federación Valenciana de Municipios y Provincias o Mancomunidades de Municipios”.

Dos. Se modifica el apartado 3 del artículo 22, quedando redactado como sigue:

“3. A los efectos de la consideración de remodelación urbana, se entenderán bajo tal denominación las áreas de renovación urbana reguladas por el artículo 70 duo, 70 ter y 70 sex del Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, que contemplen las actuaciones en los tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental, así acordadas por las Comisiones Bilaterales de Seguimiento a que se refiere el artículo 78.c) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y contemplen, al menos, que el 75 por ciento de las actuaciones previstas de viviendas de nueva construcción sean de protección pública”.

Tres. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 22, quedando redactado como sigue:

“4. Actuaciones protegidas en las Áreas de Remodelación Urbana:
En las citadas áreas estarán protegidas las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones de urbanización o reurbanización del ámbito considerado.

b) Realojo de las personas afectadas.

c) Actuaciones de mantenimiento de la edificación objeto de la actuación hasta que se proceda a la renovación urbana.

d) Demolición total o parcial de la edificación existente.

e) Construcción de las nuevas viviendas protegidas.

f) Adjudicación de las mismas a los beneficiarios que han sido realojados”.

Cuatro. El artículo 23 se modifica del modo siguiente:

“Artículo 23. Condiciones de la remodelación urbana. Trámite y acuerdo con el Ministerio de Vivienda para el área de renovación urbana

1. Condiciones.

Las intervenciones de remodelación urbana requieren de unas condiciones para posibilitar su eficacia y que deben venir referidas como mínimo a los siguientes aspectos:

a) Consenso institucional: que refleje la participación y compromisos de las Administraciones que interviene.

b) Concertación social: mediante los acuerdos necesarios y fórmulas de participación con los residentes y atendiendo a las situaciones de realojo y readjudicación.

c) Compromiso con la actuación. Por parte de las Administraciones se instrumentarán las medidas de participación, información y gestión para hacer viable la actuación de acuerdo a los plazos programados, los sistemas de gestión propuestos la proximidad a los afectados, mediante oficinas de apoyo a la gestión e información, a modo de ventana única. La ordenación urbana y planeamiento urbanístico adecuado relativo a las actuaciones de remodelación y reurbanización, deberá contar con las aprobaciones pertinentes.

d) Se deberá atender especialmente la adecuación de las tipologías y diseños de las viviendas, en orden a los colectivos destinatarios de las mismas, su compatibilidad a medio plazo para las viviendas de las generaciones siguientes a las que hoy envejecidas van a ocuparlas, la adecuación al programa familiar de las familias censadas, y posibilitar la flexibilidad en el marco normativo para el diseño de las viviendas.

2. Condiciones para acogerse a la financiación.

Para poder acogerse a la financiación correspondiente a las áreas de renovación urbana, será necesario:

a) Con carácter previo, que se elabore un documento que justifique la necesidad de acogerse a la declaración de área de renovación urbana por no incluirse en los supuestos de área de rehabilitación, ya sea integral o de casco histórico.

b) Que se formalice un acuerdo de colaboración, en el marco de los Convenios de Colaboración a suscribir con el Ministerio de Vivienda para la aplicación del Plan Estatal 2005-2008, y con la participación

ticipació de l'ajuntament corresponent en el terme del qual s'ubique l'actuació objecte de renovació. Posteriorment aquest acord s'aprovarà en el si de la Comissió Bilateral de Seguiment.

c) La conselleria competent en matèria d'habitatge remetrà, prèviament a la firma de l'acord, al Ministeri d'Habitatge, i segons es concreta en l'apartat 3 següent, una resolució prèvia juntament amb la memòria-programa en què, a més de justificar-se la necessitat de la declaració d'àrea de renovació urbana, es recullen els aspectes següents:

1r. Les corresponents delimitacions geogràfiques i, si és el cas, les edificacions de real·lotjament temporal de la població de l'àrea ubicats fora d'aquesta.

2n. Estudi socioeconòmic de l'àrea de renovació urbana proposada, i els plans de real·lotjament de la població, especificant les modalitats previstes segons grups i problemàtiques concretes.

3r. El programa d'actuacions integrals que s'hagen de concertar amb altres administracions públiques. En aquest tipus d'actuacions, les quals afectaran de vegades poblacions vulnerables o en risc de marginació, resulten fonamentals mesures d'acompanyament, incloent el pla de seguiment i suport a la integració social de la part de població de l'àrea que, si és el cas, ho necessite, i suport social de tipus multidisciplinari, amb diverses mesures, ja siguen educativoformatives, laborals, d'auxili social o sanitàries, a fi d'aconseguir l'impacte social dinamitzador requerit per l'espai urbà en procés de degradació.

4t. Els aspectes tècnics i econòmics essencials de les actuacions previstes i la seua programació, en especial:

– Les fórmules de gestió que hagen d'aplicar-se, incloent la participació veïnal i la d'altres administracions.

– L'estimació dels costos, degudament desglossats a l'efecte de les subvencions.

– Les fonts de finançament previstes que justifiquen la viabilitat financera de l'operació.

– El calendari previst d'actuacions i fluxos de tesoreria.

Es podran admetre, com a part del cost global de les actuacions, l'establiment d'oficines d'informació i gestió suficientment dotades de personal i mitjans necessaris, coordinant-se, si és el cas, amb els serveis de mediació social.

3. Sol·licitud i resolució de la conselleria competent en matèria d'habitatge

La sol·licitud per a procedir al conveni per a la intervenció mitjançant una Àrea de Remodelació Urbana l'haurà de realitzar l'ajuntament afectat aportant la documentació relativa a les condicions establides en l'apartat anterior i els compromisos respecte a les actuacions urbanístiques necessàries que s'han d'adoptar per a portar endavant les actuacions.

La sol·licitud s'haurà de formalitzar davant de la conselleria competent en matèria d'habitatge, la qual demanarà, si és el cas, els corresponents informes tècnics a l'ajuntament i altres organismes i els que realitze a aquest efecte la direcció general competent en habitatge.

A la vista de tot això, la conselleria competent en matèria d'habitatge es pronunciarà mitjançant una resolució condicionada sobre l'actuació de remodelació urbana a la vista de la memòria-programa per a proposar la formalització de l'acord de col·laboració amb el Ministeri d'Habitatge i amb la participació de l'ajuntament corresponent en el terme del qual s'ubique l'actuació objecte de renovació.

4. Formalització del conveni

La resolució de la conselleria competent en matèria d'habitatge servirà de base per a la subscripció de l'acord amb l'ajuntament afectat per a elevar aquest al Ministeri d'Habitatge".

Cinc. L'article 24 queda redactat com segueix:

"1. Condicions generals que han de complir els promotors.

1r. Podran ser promotors de les àrees de renovació urbana les administracions públiques que intervinguen en l'àrea, com també societats públiques d'habitatge i sòl sota qualsevol forma jurídica i organismes públics creats a aquest efecte, sense perjudici dels possibles concerts amb la iniciativa privada, siga per al finançament de les actuacions o per a la promoció d'habitatges, sempre que, en cas de creació

del Ayuntamiento correspondiente en cuyo término se ubique la actuación objeto de renovación. Posteriormente este acuerdo se aprobará en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento.

c) La conselleria competent en materia de vivienda remitirá, previamente a la firma del acuerdo, al Ministerio de Vivienda y conforme se concreta en el apartado 3 siguiente, una Resolución previa junto a la memoria-programa en la que, además de justificarse la necesidad de la declaración de área de renovación urbana, se recojan los siguientes aspectos:

1º. Las correspondientes delimitaciones geográficas; y, en su caso, las edificaciones de realojamiento temporal de la población del área ubicados fuera de la misma.

2º. Estudio socio-económico del área de renovación urbana propuesta, y los planes de realojamiento de la población, especificando las modalidades previstas según grupos y problemáticas concretas.

3º. El programa de actuaciones integrales que se vayan a concertar con otras Administraciones Públicas. En este tipo de actuaciones, que afectarán en ocasiones a poblaciones vulnerables o en riesgo de marginación, resultan fundamentales medidas de acompañamiento, incluyendo el plan de seguimiento y apoyo a la integración social de la parte de población del área que, en su caso, lo necesite, y apoyo social de tipo multidisciplinar, con diversas medidas, ya sean educativo-formativas, laborales, de auxilio social o sanitarias, a fin de alcanzar el impacto social dinamizador requerido por el espacio urbano en proceso de degradación.

4º. Los aspectos técnicos y económicos esenciales de las actuaciones previstas y su programación, en especial:

– Las fórmulas de gestión que vayan a aplicarse, incluyendo la participación vecinal y la de otras Administraciones.

– La estimación de los costes, debidamente desglosados a efectos de las subvenciones.

– Las fuentes de financiación previstas, que justifiquen la viabilidad financiera de la operación.

– El calendario previsto de actuaciones y flujos de tesorería.

Se podrán admitir, como parte del coste global de las actuaciones, el establecimiento de oficinas de información y gestión suficientemente dotadas de personal y medios necesarios, coordinándose, en su caso, con los servicios de mediación social.

3. Solicitud y Resolución de la conselleria competent en materia de vivienda.

La solicitud para proceder al Convenio para la intervención mediante un Área de Remodelación Urbana se realizará por el Ayuntamiento afectado aportando la documentación relativa a las condiciones establecidas en el apartado anterior y los compromisos respecto a las actuaciones urbanísticas necesarias a adoptar para llevar adelante las actuaciones.

La solicitud se formalizará ante la conselleria competente en materia de vivienda, que recabará, en su caso, los correspondientes informes técnicos al Ayuntamiento y otros organismos y los que se realicen al efecto por la Dirección General competente en vivienda.

A la vista de todo ello, la conselleria competente en materia de vivienda se pronunciará mediante Resolución condicionada sobre la actuación de remodelación urbana a la vista de la memoria-programa para proponer la formalización del acuerdo de colaboración con el Ministerio de Vivienda y con la participación del Ayuntamiento correspondiente en cuyo término se ubique la actuación objeto de renovación.

4. Formalización del Convenio.

La Resolución de la conselleria competente en materia de vivienda servirà de base para la suscripción del acuerdo con el Ayuntamiento afectado para elevar el mismo al Ministerio de Vivienda".

Cinco. El artículo 24 queda redactado como sigue:

"1. Condiciones generales que deben cumplir los promotores.

1º. Podrán ser promotores de las áreas de renovación urbana las Administraciones Públicas que intervengan en el área, así como sociedades públicas de vivienda y suelo bajo cualquier forma jurídica y organismos públicos creados al efecto, sin perjuicio de los posibles concertos con la iniciativa privada, sea para la financiación de las actuaciones o para la promoción de viviendas, siempre que, en caso de

de consorcis o societats gestores mixtes, el control financer i de la gestió recaiga en l'ens públic.

2n. El promotor haurà de complir els requisits següents:

a) Per a possibilitar la renovació efectiva, el promotor i els titulars dels habitatges afectats objecte de la renovació formalitzaran en un document jurídic el compromís d'acceptació de les actuacions de renovació en les condicions que es concreten.

En aquest sentit, es podrà establir un percentatge mínim d'acceptació de l'àrea de renovació urbana per part dels seus ocupants, propietaris dels habitatges existents, perquè es puguin iniciar les actuacions, fins i tot havent-hi propietaris que, tenint dret a formar part de l'actuació, no hagen acceptat l'actuació de renovació.

b) Subscriure el compromís d'iniciar, dins del termini màxim de tres anys, la construcció d'almenys un 50 per cent dels habitatges protegits de nova construcció. El còmput del termini s'iniciarà a partir de l'inici de les actuacions, llevat que el planejament vigent o la legislació urbanística aplicable establisquen un altre termini diferent.

L'inici de les actuacions es computarà a partir de la col·locació del cartell informatiu de les actuacions en què s'haurà de delimitar l'àrea objecte de la renovació, l'import d'aquesta i la representació de les administracions intervinents.

2. Condicions generals que han de complir els beneficiaris dels nous habitatges protegits

1r. Els beneficiaris hauran de complir alguna de les condicions següents, a l'efecte d'accés als nous habitatges protegits de l'àrea de renovació urbana:

a) Amb caràcter preferent, estar inclòs en el cens d'aquelles persones que hagen de ser reallotjades i que acrediten suficientment un règim de tinença dels habitatges objecte de la renovació, com a titulars d'aquests. L'òrgan corresponent de la conselleria competent en matèria d'habitatge, amb l'acord previ de la Comissió Bilateral de Seguiment, podrà establir els criteris que s'han d'aplicar quan alguna d'aquestes persones no reunisca la totalitat de les condicions per a l'accés a un habitatge protegit.

b) Subsidiàriament, també podran ser beneficiaris dels nous habitatges protegits aquelles persones que complisquen els requisits per a accedir a habitatges protegits i a les ajudes financeres, establits en el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol.

2n. L'adjudicació dels habitatges es realitzarà d'acord amb la normativa aplicable i amb subjecció als principis de publicitat, transparència, objectivitat, igualtat i no-discriminació, i atenent a criteris relatius al nombre de membres de la unitat familiar, renda individual i familiar i possible concurrència de situacions singulars de necessitat o dependència. Així mateix, s'haurà de tenir en compte el règim de possessió de l'habitatge ocupat per a l'adjudicació del nou habitatge.

3r. Mitjançant un acord motivat de la Comissió Bilateral de Seguiment del Pla, podrà eximir-se els inquilins i adquirents dels habitatges protegits de les condicions, incompatibilitats i límits establits amb caràcter general en el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol, en la mesura que això siga necessari per a aconseguir les finalitats socials proposades i tenint en compte les circumstàncies personals específiques. S'hauran de determinar, a més, les aportacions dels beneficiaris, si és el cas, com també la valoració dels béns afectes al procés de renovació.

3. Les condicions regulades per a ser beneficiari de les ajudes a càrrec del Ministeri d'Habitatge establides en el paràgraf anterior s'aplicaran per a ser beneficiari de les ajudes que s'establisquen a càrrec de la Generalitat per a aquest supòsit.

4. En qualsevol cas, l'aplicació del règim de les ajudes es concretarà mitjançant una resolució motivada de la conselleria competent en matèria d'habitatge i es tindrà en compte per a recollir-les en l'acord que s'establisca amb el Ministeri d'Habitatge".

Sis. L'article 27 queda redactat de la forma següent:

"1. El cost corresponent a la redacció de l'informe de conservació de l'edifici serà assumit en la seua totalitat per la Generalitat, a càrrec dels pressupostos de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

Quan es du a terme un pla d'actuació per a la inspecció d'edificis en àrees de rehabilitació acordat a aquest efecte amb el corresponent

creació de consorcis o societats gestores mixtes, el control financer i de la gestió recaiga en el ente público.

2º. El promotor deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Para posibilitar la renovación efectiva, el promotor y los titulares de las viviendas afectadas objeto de la renovación formalizarán en un documento jurídico el compromiso de aceptación de las actuaciones de renovación en las condiciones que se concreten.

En este sentido, se podrá establecer un porcentaje mínimo de aceptación del área de renovación urbana por parte de sus ocupantes, propietarios de las viviendas existentes, para que se puedan iniciar las actuaciones, aún habiendo propietarios que, teniendo derecho a formar parte de la actuación, no hayan aceptado la actuación de renovación.

b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de tres años, la construcción de, al menos, un 50 por ciento de las viviendas protegidas de nueva construcción. El cómputo del plazo se iniciará a partir del inicio de las actuaciones, salvo que el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable establezcan otro plazo diferente.

El inicio de las actuaciones se computará a partir de la colocación del cartel informativo de las actuaciones en el que se deberá delimitar el área objeto de la renovación, el importe de la misma y la representación de las Administraciones intervinientes.

2. Condiciones generales que deben cumplir los beneficiarios de las nuevas viviendas protegidas.

1º. Los beneficiarios deberán cumplir alguna de las condiciones siguientes, a efectos de acceso a las nuevas viviendas protegidas del área de renovación urbana:

a) Con carácter preferente, estar incluido en el censo de aquellas personas que deban ser realojadas y que acrediten suficientemente un régimen de tenencia de las viviendas objeto de la renovación, como titulares de las mismas. El órgano correspondiente de la conselleria competente en materia de vivienda, previo acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, podrá establecer los criterios a aplicar cuando alguna de dichas personas no reuniera la totalidad de las condiciones para el acceso a una vivienda protegida.

b) Subsidiariamente, también podrán ser beneficiarios de las nuevas viviendas protegidas aquellas personas que cumplan los requisitos para acceder a viviendas protegidas y a las ayudas financieras, establecidos en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2º. La adjudicación de las viviendas se realizará conforme a la normativa aplicable y con sujeción a los principios de publicidad, transparencia, objetividad, igualdad y no discriminación, y atendiendo a criterios relativos al número de miembros de la unidad familiar, renta individual y familiar y posible concurrència de situaciones singulares de necesidad o dependencia. Asimismo se tendrá en cuenta el régimen de posesión de la vivienda ocupada, para la adjudicación de nueva vivienda.

3º. Mediante acuerdo motivado de la Comisión Bilateral de Seguimiento del Plan, podrá eximirse a los inquilinos y adquirentes de las viviendas protegidas de las condiciones, incompatibilidades y límites establecidos con carácter general en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, en la medida en que ello resulte necesario para alcanzar las finalidades sociales propuestas y habida cuenta de las circunstancias personales específicas. Se determinarán, además, las aportaciones de los beneficiarios, en su caso, así como la valoración de los bienes afectos al proceso de renovación.

3. Las condiciones reguladas para ser beneficiario de las ayudas a cargo del Ministerio de Vivienda establecidas en el párrafo anterior, serán de aplicación para ser beneficiario de las ayudas que se establezcan a cargo de la Generalitat para este supuesto.

4. En cualquier caso la aplicación del régimen de las ayudas se concretará mediante Resolución motivada de la conselleria competente en materia de vivienda y se tendrá en cuenta para recogerlas en el acuerdo que se establezca con el Ministerio de Vivienda".

Seis. El artículo 27 queda redactado de la forma siguiente:

"1. El coste correspondiente a la redacción del Informe de Conservación del Edificio será asumido en su totalidad por la Generalitat, con cargo a los presupuestos de la conselleria competente en materia de vivienda.

Quando se lleva a cabo un Plan de Actuación para la inspección de edificios en áreas de rehabilitación acordado a tal efecto con el corres-

ajuntament, es podran establir fórmules de cofinançament i gestió mitjançant conveni entre ambdues administracions.

2. El pagament dels imports d'aquests informes té el caràcter de subvenció al promotor de les actuacions de rehabilitació, o si és el cas al titular de l'edifici o habitatge, i es farà si és el cas directament al col·legi professional amb què s'haja convingut, en les condicions establides en els convenis amb els col·legis professionals d'arquitectes, aparelladors i arquitectes tècnics de la Comunitat Valenciana.

3. Les ajudes i les condicions exigides per a la seua aplicació estan regulades en el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges, aprovat pel Decret 76/2007, de 18 de maig, del Consell.

4. Informes de detecció de risc estructural en edificis construïts entre els anys 1950 i 1980:

Si com a conseqüència de l'informe de conservació de l'edifici es dedueix l'existència de risc per deteriorament estructural en edificis construïts entre els anys 1950 i 1980, haurà d'acreditar-se si l'existència d'aquest és produïda per la presència de ciment aluminós mitjançant un informe d'inspecció preliminar de l'estructura de l'edifici, el cost del qual serà a càrrec de la Generalitat i que haurà d'ajustar-se a les condicions tècniques establides mitjançant el corresponent document reconegut, el qual es realitzarà en col·laboració amb el Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana, i aquest cost haurà de ser conforme amb el determinat per a l'ICE amb la tarifa aprovada a aquest efecte per ordre del conseller competent en matèria d'habitatge".

Set. Se suprimeix l'article 56.

Vuit. Se suprimeix l'article 57.

Nou. Se suprimeix l'article 58.

Deu. Es modifica l'apartat 1 de l'article 60 i s'afeg un nou apartat 4, els quals queden redactats com segueix:

"1. Les ajudes financeres per a les actuacions protegides en àrees de rehabilitació integral consistiran en subvencions i préstecs convinguts, sense subsidiació a càrrec dels pressupostos del Ministeri d'Habitatge, destinades als promotors de les actuacions protegides, siguen persones físiques o ens gestors i podran ser protegides les actuacions de rehabilitació d'edificis i habitatges, l'execució de la urbanització i de la reurbanització i l'eliminació d'infrabitatges, sempre que hi haja la declaració prèvia de l'àrea de rehabilitació per part de la Generalitat d'acord amb el que estableix aquest decret.

4. L'ens gestor de les actuacions en àrees de rehabilitació integral podrà obtenir un préstec convingut, sense subsidiació, la quantia del qual podrà arribar a la totalitat del pressupost protegit, amb un període màxim d'amortització de 15 anys, precedit d'un període de carència la duració màxima del qual serà de tres anys. Els titulars dels edificis i habitatges afectats per les actuacions de rehabilitació de l'àrea podran subrogar-se en aquest préstec, moment a partir del qual s'iniciarà el període d'amortització. En el cas que no hi haja ens gestor, o si aquest últim no ha obtingut préstec convingut, aquests titulars podran obtenir préstecs convinguts directes, sense subsidiació, la quantia dels quals podrà arribar a la totalitat del pressupost protegit de la rehabilitació de l'habitatge o edifici, amb un període màxim d'amortització de quinze anys, sense període de carència".

Onze. S'afeg un nou apartat 3 en l'article 62 i es renumeren els apartats 3 i 4 existents:

"3. L'ens gestor de les actuacions en àrees de rehabilitació en centres històrics podrà obtenir un préstec convingut, sense subsidiació, la quantia del qual podrà arribar a la totalitat del pressupost protegit, amb un període màxim d'amortització de 15 anys, precedit d'un període de carència la duració màxima del qual serà de tres anys. Els titulars dels edificis i habitatges afectats per les actuacions de rehabilitació de l'àrea podran subrogar-se en aquest préstec, moment a partir del qual s'iniciarà el període d'amortització. En el cas que no hi haja ens gestor, o si aquest últim no ha obtingut préstec convingut, aquests titulars podran obtenir préstecs convinguts directes, sense subsidiació, la quantia dels quals podrà arribar a la totalitat del pressupost protegit de la rehabilitació del seu habitatge o edifici, amb un període màxim d'amortització de quinze anys, sense període de carència.

pondiente Ayuntamiento, se podrán establecer fórmulas de cofinanciación y gestión mediante Convenio entre ambas Administraciones.

2. El pago de los importes de dichos informes tiene el carácter de subvención al promotor de las actuaciones de rehabilitación, o en su caso al titular del edificio o vivienda, y se hará en su caso directamente al Colegio Profesional con el que se haya convenido, en las condiciones establecidas en los Convenios con los Colegios Profesionales de Arquitectos, Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Comunitat Valenciana.

3. Las ayudas y las condiciones exigidas para su aplicación están reguladas en el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, aprobado por el Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell.

4. Informes de detección de riesgo estructural en edificios construidos entre los años 1950 y 1980:

Si como consecuencia del Informe de Conservación del Edificio se deduce la existencia de riesgo por deterioro estructural en edificios construidos entre los años 1950 y 1980, deberá acreditarse si la existencia del mismo es producida por la presencia de cemento aluminoso mediante un informe de inspección preliminar de la estructura del edificio, cuyo coste será a cargo de la Generalitat y que deberá ajustarse a las condiciones técnicas establecidas mediante el correspondiente documento reconocido, que se realizará en colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana, siendo conforme dicho coste el determinado para el ICE con la tarifa aprobada al efecto por Orden del conseller competente en materia de vivienda".

Siete. Se suprime el artículo 56.

Ocho. Se suprime el artículo 57.

Nueve. Se suprime el artículo 58.

Diez. Se modifica el apartado 1 del artículo 60 y se añade un nuevo apartado 4, quedando redactados como sigue:

"1. Las ayudas financieras para las actuaciones protegidas en áreas de rehabilitación integral consistirán en subvenciones y préstamos convalidados, sin subsidiación con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores de las actuaciones protegidas, sean personas físicas o entes gestores y podrán ser protegidas las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, la ejecución de la urbanización y de la reurbanización y la eliminación de infraviviendas, siempre que medie la previa declaración del área de rehabilitación por parte de la Generalitat de acuerdo con lo establecido por el presente Decreto.

4. El ente gestor de las actuaciones en áreas de rehabilitación integral podrá obtener un préstamo convalidado, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido, con un período máximo de amortización de 15 años, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años. Los titulares de los edificios y viviendas afectados por las actuaciones de rehabilitación del área podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización. En caso de que no exista ente gestor, o si este último no hubiera obtenido préstamo convalidado, dichos titulares podrán obtener préstamos convalidados directos, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido de la rehabilitación de su vivienda o edificio, con un período máximo de amortización de quince años, sin período de carencia".

Once. Se añade un nuevo apartado 3 en el artículo 62 y se renumeran los apartados 3 y 4 existentes:

"3. El ente gestor de las actuaciones en áreas de rehabilitación en centros históricos podrá obtener un préstamo convalidado, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido, con un período máximo de amortización de 15 años, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años. Los titulares de los edificios y viviendas afectados por las actuaciones de rehabilitación del área podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización. En caso de que no exista ente gestor, o si este último no hubiera obtenido préstamo convalidado, dichos titulares podrán obtener préstamos convalidados directos, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido de la rehabilitación de su vivienda o edificio, con un período máximo de amortización de quince años, sin período de carencia.

4. Les actuacions de rehabilitació s'hauran d'ajustar estrictament al Pla especial de protecció i rehabilitació vigent, i no podran finançar en cap cas les intervencions que comporten el buidatge de les edificacions objecte de rehabilitació.

5. Els acords per a finançament d'aquestes àrees de rehabilitació s'hauran d'atèndre al que s'estableix al respecte per a les àrees de rehabilitació integral".

Dotze. Es modifica l'apartat 4 de l'article 65 i l'apartat 2 de l'article 66, que queden redactats com segueix:

"Article 65.4. Ajudes per a la millora de l'envoltant tèrmica en les actuacions de rehabilitació en els edificis d'habitatges

A fi de fomentar la millora d'eficiència energètica dels edificis d'habitatge, la Generalitat concedirà ajudes per a la seua rehabilitació energètica.

Mitjançant una ordre conjunta entre la conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge i la conselleria d'Infraestructures i Transport, s'establiran els requisits i les característiques de les actuacions de millora energètica relatives a l'envoltant tèrmica dels edificis de conformitat amb el Document Bàsic HE-1: Limitació de la Demanda Energètica del Codi Tècnic de l'Edificació.

Les ajudes es concretaran en l'ordre conjunta atenent de forma diferenciada les que amb caràcter general es realitzen en la rehabilitació dels edificis d'habitatge, les que prevegen mesures específiques i les que es realitzen a fi d'aconseguir una determinada qualificació energètica A o B d'acord amb el Reial Decret 47/2007, de 19 de gener, i les corresponents disposicions de la Generalitat, com també aquelles relatives a la instal·lació d'energies alternatives".

"Article 66. 2.d). En la millora de les condicions d'eficiència i estalvi energètic dels habitatges, s'establiran mitjançant una ordre conjunta entre la conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge i la conselleria d'Infraestructures i Transport, els requisits i les característiques objecte de subvenció".

Tretze. L'article 75 queda redactat de la manera següent:

"1. A l'efecte del que s'ha establert respecte de les actuacions protegides previstes en l'apartat 4 de l'article 22 d'aquest decret respecte a la remodelació urbana, les ajudes que es regulen es referiran a:

a) Ajudes al promotor o ens gestor de les actuacions, quan així es determine:

1r. Ajudes per a la urbanització o reurbanització de l'àrea que s'ha de remodelar.

2n. Ajudes per a la rehabilitació dels edificis de caràcter dotacional per a equipament social, cultural o educatiu, tal com s'estableixen per a les àrees de rehabilitació.

b) Ajudes als afectats usuaris o propietaris residents i dels nous habitatges protegits:

1r. Préstecs convinguts en les condicions establides pel pla d'habitatge vigent per a l'accés a l'habitatge.

2n. Ajudes directes per a l'adquisició d'habitatge protegit de nova construcció.

3r. Ajudes complementàries de caràcter específic al tipus d'actuació.

2. A l'efecte que corresponga, s'estableix com a valor dels terrenys on s'hagen de promoure habitatges protegits, resultants de l'actuació de remodelació, el valor dels terrenys determinat de conformitat amb el que disposa la disposició addicional novena del Decret 41/2006, de 24 de març, del Consell".

Catorze. S'introdueix un nou article, l'article 75 bis

"Article 75 bis. Ajudes a càrrec del Ministeri d'Habitatge en les àrees de renovació urbana

1. Les modalitats, quanties màximes i terminis de les ajudes financeres a les àrees de renovació urbana, com també les condicions per a la seua determinació concreta, s'establiran mitjançant un acord de la Comissió Bilateral de Seguiment, i les subvencions a l'ens gestor no podran excedir el 50 per cent del pressupost protegit, exclouent les aportacions dels particulars.

2. Les ajudes financeres per a les actuacions protegides en àrees de renovació consistiran en subvencions a càrrec dels pressupostos del Ministeri d'Habitatge, destinades als promotors i altres beneficiaris,

4. Las actuaciones de rehabilitación se ajustarán estrictamente al Plan Especial de Protección y Rehabilitación vigente, y no financiarán en ningún caso las intervenciones que supongan el vaciado de las edificaciones objeto de rehabilitación.

5. Los acuerdos para financiación de estas áreas de rehabilitación se atenderán a lo establecido al respecto para las áreas de rehabilitación integral".

Doce. Se modifica el apartado 4 del artículo 65 y el apartado 2 del artículo 66, quedando redactados como sigue:

"Artículo 65.4. Ayudas para la mejora de la envolvente térmica en las actuaciones de rehabilitación en los edificios de viviendas

Con el fin de fomentar la mejora de eficiencia energética de los edificios de vivienda, la Generalitat concederá ayudas para su rehabilitación energética.

Mediante Orden conjunta entre la conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y la conselleria de Infraestructuras y Transporte, se establecerán los requisitos y características de las actuaciones de mejora energética relativas a la envolvente térmica de los edificios de conformidad con el Documento Básico HE-1: Limitación de la Demanda Energética del Código Técnico de la Edificación.

Las ayudas se concretarán en la Orden conjunta atendiendo de forma diferenciada las que con carácter general se realicen en la rehabilitación de los edificios de vivienda, las que contemplen medidas específicas y las que se realicen con objeto de alcanzar una determinada calificación energética A ó B conforme al Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, y las correspondientes disposiciones de la Generalitat, así como aquellas relativas a la instalación de energías alternativas".

"Artículo 66. 2.d). En la mejora de las condiciones de eficiencia y ahorro energético de las viviendas, se establecerán mediante Orden conjunta entre la conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y la conselleria de Infraestructuras y Transporte, los requisitos y características objeto de subvención".

Trece. El artículo 75 queda redactado del modo siguiente:

"1. A los efectos de lo establecido respecto a las actuaciones protegidas contempladas en el apartado 4 del artículo 22 de este decreto respecto a la remodelación urbana, las ayudas que se regulan se referirán a:

a) Ayudas al promotor o ente gestor de las actuaciones cuando así se determine:

1º. Ayudas para la urbanización y/o reurbanización del área a remodelar.

2º. Ayudas para la rehabilitación de los edificios de carácter dotacional para equipamiento social, cultural o educativo, tal como se establecen para las áreas de rehabilitación.

b) Ayudas a los afectados usuarios y/o propietarios residentes y de las nuevas viviendas protegidas:

1º. Préstamos convenidos en las condiciones establecidas por el Plan de Vivienda vigente para el acceso a la vivienda.

2º. Ayudas directas para la adquisición de vivienda protegida de nueva construcción.

3º. Ayudas complementarias de carácter específico al tipo de actuación.

2. A los efectos que correspondan, se establece como valor de los terrenos donde se vayan a promover viviendas protegidas, resultantes de la actuación de remodelación, el valor de los terrenos determinado de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional novena del Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell".

Catorce. Se introduce un nuevo artículo, el artículo 75 bis

"Artículo 75 bis. Ayudas con cargo al Ministerio de Vivienda en las áreas de renovación urbana

1. Las modalidades, cuantías máximas y plazos de las ayudas financieras a las áreas de renovación urbana, así como las condiciones para su determinación concreta, se establecerán mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, no pudiendo exceder las subvenciones al ente gestor del 50 por ciento del presupuesto protegido, excluyendo las aportaciones de los particulares.

2. Las ayudas financieras para las actuaciones protegidas en áreas de renovación consistirán en subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores y otros

siguen persones físiques o ens gestors, i es pagaran a través de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

Els ens gestors i, si és el cas, els promotors de sòl i d'habitatges protegits, podran així mateix obtenir préstecs convinguts, amb les condicions establides en el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol.

Els inquilins i adquirents dels habitatges protegits podran obtenir les ajudes financeres determinades en el Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol. Tot això sense perjudici del seu possible finançament complementari a través de fons europeus.

3. A l'efecte del còmput d'objectius finançats, en el marc del Pla estatal d'habitatge 2005-2008, es prendrà en compte el nombre major d'habitatges afectats per la renovació, ja siguen les existents a l'inici de les actuacions, o les resultants, en finalitzar les actuacions de renovació urbana. Les actuacions es computaran com finançades una vegada es formalitze l'acord de la Comissió de Seguiment del Pla.

Quan les actuacions estiguen dividides en fases, es computaran els habitatges de cadascuna d'aquestes des del moment de la firma del corresponent acord de la Comissió Bilateral de Seguiment per a cada fase.

4. La Comissió Bilateral de Seguiment constituirà, al seu torn, una Comissió Tècnica per al seguiment de cadascuna de les actuacions en l'àrea de renovació urbana. Aquesta Comissió Tècnica informarà periòdicament la Comissió Bilateral de Seguiment".

Quinze. Se suprimeix l'article 76.

Setze. Se suprimeix l'article 77.

Dèsset. Se suprimeix l'article 78.

Díuuit. L'article 80 queda redactat de la manera següent:

"Article 80. Ajudes financeres a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, en àrees de renovació urbana declarades per la Generalitat i convingudes amb el Ministeri d'Habitatge

1. La Generalitat reconeixerà a les persones residents en el barri objecte de les actuacions de remodelació i renovació urbana que acrediten el títol de propietat o ús de l'habitatge, com també l'empadronament en aquest per un període d'almenys dos anys anteriors a l'actuació, les ajudes per a l'accés a l'habitatge establides per la normativa vigent, sempre que complisquen els requisits que aquesta normativa exigeix per a la modalitat que corresponga, i amb les particularitats regulades en aquest article i concretades en els apartats següents.

2. En el supòsit a què es refereix l'apartat anterior, i a l'efecte d'obtenir les ajudes de primer accés a càrrec dels pressupostos de la Generalitat que estableix l'article 34 del Decret 41/2006, modificat per aquest decret, no es tindrà en compte la titularitat de l'habitatge preexistent objecte de la remodelació, sempre que es complisquen els altres requisits que estableix l'esmentat Decret 41/2006 modificat.

3. Ajudes complementàries. Ateses les especials circumstàncies que concorren en una actuació de remodelació urbana, atenent a les condicions socioeconòmiques dels residents, s'estableix un règim d'ajudes complementari a l'anterior, l'aplicació del qual es determinarà en la resolució corresponent de la direcció general per a la declaració de l'àrea de remodelació, la quantia de la qual correspon a les assenyalades en la modificació dènou de l'esmentat decret, en relació amb l'article 34, apartat 3.

4. Suport econòmic als inquilins

Amb caràcter complementari a les ajudes als inquilins regulades en l'article 69 del Decret 41/2006, de 24 de març, s'estableix una subvenció addicional per a aquells inquilins els ingressos familiars dels quals no superen 1,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat.

HABITATGES PROTEGITS, EXCEPTE ELS DE RENDA CONCERTADA, O AMB LÍMITS A LA SEUA RENDA MÀXIMA EN LLOGUER.

General	10% renda anual
Límit màxim: 720 €/any	
Circumstàncies especials	5% renda anual complementària
Límit màxim: 360 €/any	

beneficiarios, sean personas físicas o entes gestores, y se abonarán a través de la conselleria competente en materia de vivienda.

Los entes gestores y, en su caso, los promotores de suelo y de viviendas protegidas, podrán asimismo obtener préstamos convenidos, con las condiciones establecidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Los inquilinos y adquirentes de las viviendas protegidas podrán obtener las ayudas financieras determinadas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio. Todo ello sin perjuicio de su posible financiación complementaria a través de fondos europeos.

3. A efectos del cómputo de objetivos financiados, en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, se tomará en cuenta el mayor número de viviendas afectadas por la renovación, ya sean las existentes al inicio de las actuaciones, o las resultantes, al finalizar las actuaciones de renovación urbana. Las actuaciones se computarán como financiadas una vez se formalice el acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan.

Cuando las actuaciones estén divididas en fases, se computarán las viviendas de cada una de ellas desde el momento de la firma del correspondiente acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento para cada fase.

4. La Comisión Bilateral de Seguimiento constituirá, a su vez, una Comisión Técnica para el seguimiento de cada una de las actuaciones en el área de renovación urbana. Esta Comisión Técnica informará periódicamente a la Comisión Bilateral de Seguimiento".

Quince. Se suprime el artículo 76.

Dieciséis. Se suprime el artículo 77.

Diecisiete. Se suprime el artículo 78.

Dieciocho. El artículo 80 queda redactado de la siguiente forma:

"Artículo 80. Ayudas financieras con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, en áreas de renovación urbana declaradas por la Generalitat y convenidas con el Ministerio de Vivienda

1. La Generalitat reconeixerà a les persones residents en el barri objecte de les actuacions de remodelació i renovació urbana que acrediten el títol de propietat o ús de la vivienda, así como el empadronamiento en la misma por un período de al menos dos años anteriores a la actuación, las ayudas para el acceso a la vivienda establecidas por la normativa vigente, siempre que cumplan los requisitos que dicha normativa exige para la modalidad que corresponda, y con las particularidades reguladas en este artículo y concretadas en los siguientes apartados.

2. En el supuesto a que se refiere el apartado anterior y a los efectos de obtener las ayudas de primer acceso con cargo a los Presupuestos de la Generalitat que establece el artículo 34 del Decreto 41/2006, modificado por este decreto, no se tendrá en cuenta la titularidad de la vivienda preexistente objeto de la remodelación, siempre que se cumplan los demás requisitos que establece el citado Decreto 41/2006 modificado.

3. Ayudas complementarias. Dadas las especiales circunstancias que concurren en una actuación de remodelación urbana, atendiendo a las condiciones socioeconómicas de los residentes, se establece un régimen de ayudas complementario al anterior, cuya aplicación se determinará en la Resolución correspondiente de la Dirección General para la declaración del área de remodelación, cuya cuantía corresponde a las señaladas en la modificación diecinueve del citado Decreto en relación con el artículo 34, apartado 3.

4. Apoyo económico a los inquilinos.

Con carácter complementario a las ayudas a los inquilinos reguladas en el artículo 69 del Decreto 41/2006 de 24 de marzo, del Consell, se establece una subvención adicional para aquellos inquilinos cuyos ingresos familiares no superen 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, a cargo de los Presupuestos de la Generalitat.

VIVIENDAS PROTEGIDAS, EXCEPTO LAS DE RENTA CONCERTADA, O CON LÍMITES A SU RENTA MÁXIMA EN ALQUILER.

General	10% renta anual
Límite máximo: 720 €/año	
Circunstancias especiales	5% renta anual complementario
Límite máximo: 360 €/año	

Aquest règim d'ajudes complementàries es determinarà en la resolució corresponent de la direcció general per a la declaració de l'àrea de remodelació”.

Article 3. Modificació dels articles 38, 41 i 95 del Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Protecció Pública a l'Habitatge

U. Es modifiquen els apartats 2 i 4 de l'article 38 del Decret 75/2007, els quals queden redactats com segueix, i se suprimeix l'apartat 3 del mateix article:

“2. La protecció s'estén als garatges d'edificis d'habitatges de protecció pública, els quals tindran el preu limitat i podran ser annexos inseparables vinculats als habitatges o no. La vinculació, si és el cas, 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 constància en el Registre de la Propietat.

a) El preu màxim aplicable, llevat que els plans d'habitatge i sòl o mesures de finançament aplicable n'establisquen un altre distint, serà el 60 per cent 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 les mesures de finançament aplicables ho permeten. Amb aquest fi caldrà que la desvinculació complisca la normativa específica de l'expedient de construcció i 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) Als edificis l'ús principal dels quals siga el d'habitatge i que complementàriament incloguen garatges, i sempre que aquests estiguen vinculats exclusivament amb els respectius habitatges o serveis dels propietaris o arrendataris d'aquests o dels locals del mateix 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 qualificades, 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, segons 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.

Les característiques tècniques, superfícies i dimensions mínimes dels garatges es regularan per la normativa tècnica específica d'aplicació. 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 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 al 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. Se suprimeix.

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

Dos. Se suprimeix el punt 1 de l'article 41 del Decret 75/2007.

Tres. L'article 95 del Decret 75/2007 se modifica i queda redactat del mode que segueix:

“1. En les promocions d'habitatges de protecció pública realitzades tant per la iniciativa pública com per la privada, siga amb destina-

Este régimen de ayudas complementarias se determinará en la Resolución correspondiente de la Dirección General para la declaración del área de remodelación”.

Artículo 3. Modificación de los artículos 38, 41 y 95 del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda

Uno. Se modifican los apartados 2 y 4 del artículo 38 del Decreto 75/2007, que quedan redactados como sigue, y se suprime el apartado 3 del mismo artículo:

“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, en su caso, 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.

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 ciento 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 estos 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 calificadas 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.

Las características técnicas, superficies y dimensiones mínimas de los garajes se regularán por la normativa técnica específica 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 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, entendiendo 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. Se suprime.

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

Dos. Se suprime el punto 1 del artículo 41 del Decreto 75/2007.

Tres. El artículo 95 del Decreto 75/2007 se modifica y queda redactado del modo que sigue:

“1. En las promociones de viviendas de protección pública, realizadas tanto por la iniciativa pública como por la privada, sea con

ció a venda o a arrendament, sobre sòl procedent de concursos públics, serà de compliment obligatori el procediment que es regula en aquest article i s'aplicarà a la selecció de persones que pretenguen accedir a qualsevol tipus d'habitatge protegit, fins i tot els habitatges de protecció oficial de règim especial.

2. Els ajuntaments, les empreses públiques o altres entitats de caràcter anàleg, i els promotors privats que hagen subscrit conveni amb alguna d'aquelles, quan actuen com a promotors dels habitatges de protecció pública a què es refereix l'apartat anterior, podran aplicar facultativament el procediment establert en l'apartat següent per a la selecció d'adjudicatari. En el cas que opten per un procediment alternatiu, hauran d'actuar de conformitat amb els principis d'igualtat, publicitat i concurrència pública que regeix l'administració pública. Els gerents o secretaris de les empreses o organismes públics que realitzen l'actuació, o hagen adjudicat el sòl mitjançant concurs públic, certificaran davant dels servicis territorials competents en matèria d'habitatge el compliment dels principis esmentats.

3. Si no s'opta per un procediment alternatiu, segons el que disposa l'apartat anterior, el procediment aplicable serà el següent:

– Sol·licitar a la direcció general competent en matèria d'habitatge l'aprovació del procediment de selecció que s'ha de dur a terme. Aquesta sol·licitud haurà de presentar-se en el moment de sol·licitar la qualificació provisional, i s'hi haurà d'adjuntar la proposta de cadascun dels documents necessaris segons els apartats següents. L'autorització serà simultània a la concessió de la qualificació provisional.

– Publicar anunci de la convocatòria d'inscripció almenys en dos diaris d'àmplia difusió local, i en el qual s'especifique com a mínim, a més de la informació necessària per a la identificació de la promoció, el termini d'inscripció (mai inferior a un mes) i el lloc de presentació de sol·licituds. L'anunci haurà d'incloure, a més, referència dels llocs on es troben les bases o el reglament que regulen tant els requisits establerts per la normativa d'aplicació, com els particulars pel promotor, com també els percentatges de reserva a col·lectius preferents, si és el cas, informació que haurà d'estar sempre disponible en la pàgina web de la Generalitat i de l'empresa o organisme públic promotor de les actuacions.

– Publicar anunci, com a mínim en dos diaris d'àmplia difusió local, de la data, l'hora i el lloc de realització del sorteig, el qual, podrà dur-se a terme siga de forma pública, siga per qualsevol altre mitjà, com l'aplicació de nous sistemes, que garantisca la transparència i sempre davant de fedatari públic.

– El sorteig haurà de realitzar-se una vegada obtinguda la qualificació provisional i sempre abans de l'obtenció de la qualificació definitiva.

– El nombre mínim de seleccionats en el sorteig serà el del total d'habitatges, incrementat en nombre suficient com per a disposar d'una llista de reserva amb què poder cobrir la total oferta, que, a mode indicatiu, seria el triple que el nombre d'habitatges. En les bases s'haurà de preveure la fórmula per a cobrir les vacants en el cas que s'esgoti la llista de reserva inicial.

– 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 la normativa vigent.

– Quan es tracte d'habitatges destinats a venda, i a fi de verificar el compliment dels requisits exigits legalment per a l'accés a l'habitatge i a les seues ajudes, s'hauran de presentar en els servicis territorials competents en matèria d'habitatge els contractes de compravenda per al visat, com també la documentació exigida per la normativa per a l'obtenció de les ajudes. La denegació del visat comportarà l'exclusió del sol·licitant de la llista de selecció final, i correrà el torn al següent en aquesta llista.

– Quan es tracte d'habitatges destinats a lloguer, igualment s'hauran de presentar en els servicis territorials competents els contractes d'arrendament perquè es visen, acompanyats de la documentació que corresponga. La denegació del visat serà causa de resolució del contracte d'arrendament, i així s'expressarà com a clàusula en aquest contracte.

destino a venta como a arrendamiento, sobre suelo procedente de concursos públicos, será de obligado cumplimiento el procedimiento que se regula en este artículo y se aplicará a la selección de personas que pretenden acceder a cualquier tipo de vivienda protegida inclusive las viviendas de protección oficial de régimen especial.

2. Los Ayuntamientos, empresas públicas u otras entidades de análogo carácter, y los promotores privados que hayan suscrito Convenio con alguna de aquellas, cuando actúen como promotores de las viviendas de protección pública a que se refiere el apartado anterior, podrán aplicar facultativamente el procedimiento establecido en el apartado siguiente para la selección de adjudicatarios. En el caso de que opten por un procedimiento alternativo, deberán actuar de conformidad con los principios de igualdad, publicidad y concurrencia pública que rigen la administración Pública. Los gerentes o secretarios de las empresas u organismos públicos que realicen la actuación, o hayan adjudicado el suelo mediante concurso público, certificarán ante los servicios territoriales competentes en materia de vivienda el cumplimiento de los mencionados principios.

3. Si no se optase por un procedimiento alternativo, a tenor de lo dispuesto en el apartado anterior, el procedimiento aplicable será el siguiente:

– Solicitar a la Dirección General competente en materia de vivienda, aprobación del procedimiento de selección que se va a llevar a cabo. Dicha solicitud deberá presentarse al momento de solicitar la calificación provisional, y se acompañará de la propuesta de cada uno de los documentos necesarios según los apartados siguientes. La autorización será simultánea a la concesión de la calificación provisional.

– Publicar anuncio de la convocatoria de inscripción al menos en dos diarios de amplia difusión local, y en el que se especifique como mínimo, además de la información necesaria para la identificación de la promoción, plazo de inscripción (nunca inferior a un mes) y lugar y presentación de solicitudes. El anuncio deberá incluir además referencia de los lugares donde se encuentran las bases o reglamento que regulen tanto los requisitos establecidos por la normativa de aplicación, como los particulares por el promotor, así como los porcentajes de reserva a colectivos preferentes, en su caso, información que estará siempre disponible en la página web de la Generalitat y de la empresa u organismo público promotor de las actuaciones.

– Publicar anuncio, como mínimo en dos diarios de amplia difusión local, de la fecha, hora y lugar de celebración del sorteo, el cual, podrá llevarse a cabo bien de forma pública, bien por cualquier otro medio, como la aplicación de nuevos sistemas, que garantice la transparencia y siempre ante fedatario público.

– El sorteo deberá realizarse una vez obtenida la calificación provisional y siempre antes de la obtención de la calificación definitiva.

– El número mínimo de seleccionados en el sorteo será el total de viviendas, incrementado en número suficiente como para disponer de un listado de reserva con el que poder cubrir la total oferta, que, a modo indicativo, sería el triple que el número de viviendas. En las bases se preverá la fórmula para cubrir las vacantes en caso de que se agote la lista de reserva inicial.

– 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 la normativa vigente.

– Cuando se trate de viviendas destinadas a venta, y con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos legalmente para el acceso a la vivienda y a sus ayudas, se presentarán en los servicios territoriales competentes en materia de vivienda los contratos de compraventa para su visado, así como la documentación exigida por la normativa para la obtención de las ayudas. La denegación del visado supondrá la exclusión del solicitante de la lista de selección final, y correrá el turno al siguiente en dicha lista.

– Cuando se trate de viviendas destinadas a alquiler, igualmente se presentarán en los servicios territoriales competentes los contratos de arrendamiento para su visado, acompañados de la documentación que corresponda. La denegación del visado será causa de resolución del contrato de arrendamiento, y así se expresará como cláusula en dicho contrato.

4. Les entitats i empreses públiques que s'acullen al que disposa l'apartat 2 d'aquest article hauran de complir necessàriament el que estableixen els dos últims paràgrafs de l'apartat anterior.

5. En els supòsits de promocions per a ús propi no serà d'aplicació el que disposa aquest article”.

Article 4. Modificació de l'article 58 del Decret 76/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges

U. Es modifica l'apartat 2.a) de l'article 58 del Decret 76/2007, el qual queda redactat com segueix:

“Els habitatges que s'hagen rehabilitat i pels quals s'hagen rebut ajudes econòmiques subjectives o personals no podran ser objecte de cessió intervius, totalment o parcialment, per cap títol, durant el termini de deu anys a partir de la data de la qualificació definitiva de l'expedient de rehabilitació, tret que es reintegre la totalitat de l'import percebut incrementat en els interessos legals, excepte aquells supòsits recollits en la normativa relativa a adquisició d'habitatges amb protecció pública”.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Habitatges protegits de nova construcció

El que disposa aquest decret serà aplicable a les actuacions protegides pendents de qualificació provisional a l'entrada en vigor d'aquest decret, com també a aquelles que tenint ja concedida aquesta qualificació no han obtingut encara préstec convingut, formalitzat o no, amb la conformitat del Ministeri d'Habitatge.

Segona. Sol·licitud de finançament convingut i de visat de contractes dels habitatges amb protecció pública

Les sol·licituds de finançament convingut, com també el visat de contractes per a l'adquisició dels habitatges protegits, es resoldrà d'acord amb la normativa vigent en el moment de la sol·licitud.

Les ajudes a l'inquilí sol·licitades en el període comprés entre l'entrada en vigor del Reial Decret 14/2008, d'11 de gener, i l'entrada en vigor d'aquest decret, es resoldran d'acord amb el que disposa el Decret 41/2006, de 24 de març, del Consell, excepte aquells casos en què l'habitatge objecte d'arrendament estiga sotmés a règim de protecció pública. En aquests casos, exceptuant els habitatges protegits de nova construcció de renda concertada, els inquilins només podran accedir a les ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, i aquests expedients es resoldran amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquest decret.

Les ajudes al propietari d'habitatge lliure desocupat ofert en lloguer, sol·licitades en el període comprés entre l'entrada en vigor del Reial Decret 14/2008, d'11 de gener, i l'entrada en vigor d'aquest decret, es resoldran de conformitat amb el que disposa aquest decret.

Tercera. Habitatges d'accés concertat amb declaració de protecció pública regulats per la normativa autonòmica

Els habitatges d'accés concertat de nova construcció amb declaració de protecció pública, destinats a venda, sol·licitada a l'entrada en vigor d'aquest decret, es regiran, una vegada concedida, pel que disposen el Decret 73/2005 i Decret 41/2006 en la versió no modificada d'aquest últim decret. Això és aplicable, així mateix, als preus màxims i a les zones geogràfiques per a determinar-los, els quals no podran acollir-se al que disposa aquest decret, ni al que estableix l'article 21 del Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Protecció Pública a l'Habitatge.

En el cas de promocions d'habitatges d'accés concertat de nova construcció amb declaració de protecció pública destinats a arrendament amb opció de compra, es regiran, una vegada concedida, pel que disposen el Decret 73/2005 i Decret 41/2006 en la versió no modificada d'aquest últim decret.

No obstant això, els usuaris d'aquests habitatges podran optar a les ajudes següents:

4. Las entidades y empresas públicas que se acojan a lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo deberán cumplir necesariamente lo establecido en los dos últimos párrafos del apartado anterior.

5. En los supuestos de promociones para uso propio, no será de aplicación lo dispuesto en el presente artículo”.

Artículo 4. Modificación del artículo 58 del Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas

Uno. Se modifica el apartado 2.a) del artículo 58 del Decreto 76/2007, que queda redactado como sigue:

“Las viviendas que se hayan rehabilitado y por las que se hayan recibido ayudas económicas subjetivas o personales, no podrán ser objeto de cesión intervivos, total o parcialmente, por ningún título, durante el plazo de diez años a partir de la fecha de la calificación definitiva del expediente de rehabilitación, a menos que se reintegre la totalidad del importe percibido incrementado en los intereses legales, salvo aquellos supuestos recogidos en la normativa relativa a adquisición de viviendas con protección pública”.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Viviendas protegidas de nueva construcción

Lo dispuesto en el presente Decreto será aplicable a las actuaciones protegidas pendientes de calificación provisional a la entrada en vigor de este decreto, así como a aquellas que teniendo ya concedida dicha calificación no han obtenido aún préstamo convenido, formalizado o no, con la conformidad del Ministerio de Vivienda.

Segunda. Solicitud de financiación convenida y de visado de contratos de las viviendas con protección pública

Las solicitudes de financiación convenida, así como el visado de contratos para la adquisición de las viviendas protegidas, se resolverá de acuerdo con la normativa vigente en el momento de la solicitud.

Las ayudas al inquilino, solicitadas en el período comprendido entre la entrada en vigor del Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, y la entrada en vigor del presente Decreto, se resolverán de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell, salvo aquellos casos en los que la vivienda objeto de arrendamiento esté sometida a régimen de protección pública. En estos casos, exceptuando las viviendas protegidas de nueva construcción de renta concertada, los inquilinos sólo podrán acceder a las ayudas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, resolviéndose estos expedientes con posterioridad a la entrada en vigor de este decreto.

Las ayudas al propietario de vivienda libre desocupada ofrecida en alquiler, solicitadas en el período comprendido entre la entrada en vigor del Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, y la entrada en vigor del presente Decreto, se resolverán de conformidad con lo dispuesto en el presente Decreto.

Tercera. Viviendas de acceso concertado con declaración de protección pública reguladas por la normativa autonómica

Las viviendas de acceso concertado de nueva construcción con declaración de protección pública, destinadas a venta, solicitada a la entrada en vigor de este decreto, se regirán, una vez concedida, por lo dispuesto en el Decreto 73/2005 y Decreto 41/2006 en la versión no modificada de este último Decreto. Esto es aplicable, asimismo, a los precios máximos y a las zonas geográficas para determinar los mismos, que no podrán acogerse a lo dispuesto en el presente Decreto, ni a lo establecido en el artículo 21 del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.

En el caso de promociones de viviendas de acceso concertado de nueva construcción con declaración de protección pública, destinadas a arrendamiento con opción a compra, se regirán, una vez concedida, por lo dispuesto en el Decreto 73/2005 y Decreto 41/2006 en la versión no modificada de este último Decreto.

No obstante, los usuarios de dichas viviendas podrán optar a las siguientes ayudas:

– Les ajudes a l'inquilí que adquireix l'habitatge, si escauen, se sol·licitaran i concediran una vegada exercida l'opció de compra sobre l'habitatge i la seua quantia s'haurà d'ajustar al que s'ha disposat per a la compra d'habitatge usat, vigent en el moment de la compra.

– Quan l'inquilí complisca els requisits establits en l'article 1, apartat quaranta, d'aquest decret, que modifica l'article 68 del Decret 41/2006, de 24 de març, podrà optar mentre està en règim d'arrendament i durant el període que la normativa estableix, al suport econòmic a l'inquilí previst en aquest article.

No obstant això, si compleixen els requisits establits tant en el Reial Decret 801/2005 modificat, com en el Decret 41/2006, modificat per aquest decret, podran renunciar a aquesta declaració i optar per acollir-se a alguna de les modalitats previstes en aquests.

Quarta. Sol·licituds d'ajudes per a adquisició d'habitatges d'accés concertat en qualsevol de les modalitats

1. Amb caràcter general, les sol·licituds ja presentades a l'entrada en vigor d'aquest decret es resoldran d'acord amb el que disposen els decrets 73/2005 i 41/2006 en la versió no modificada d'aquest últim decret.

2. En el supòsit de promocions d'habitatges d'accés concertat amb declaració de protecció pública concedida o sol·licitada a l'entrada en vigor d'aquest decret, els adquirents es regiran així mateix pel que estableix el paràgraf anterior, encara que presenten la sol·licitud d'ajudes i el contracte de compravenda perquè es vise després d'aquesta entrada en vigor.

3. Fins al 31 de desembre de 2008 podran acollir-se a les ajudes d'habitatge d'accés concertat regulades en els decrets 73/2005 i 41/2006 en la versió no modificada d'aquest últim decret els adquirents d'habitatges de nova construcció sense declaració de protecció pública que complisquen els requisits establits en aquesta normativa.

4. L'adquisició d'habitatges usats la sol·licitud d'ajudes dels quals es presente després de l'entrada en vigor d'aquest decret es regularà pel que s'hi disposa. No obstant això, si s'incompleix el requisit de superfície, durant sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest decret, podran acollir-se a les ajudes d'habitatge d'accés concertat regulades en els decrets 73/2005 i 41/2006 en la versió no modificada d'aquest últim decret els adquirents d'habitatges usats que complisquen els requisits establits en aquella normativa.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única

Queda derogat el títol I del Decret 73/2005, de 8 d'abril, del Consell, pel qual s'estableixen noves mesures de foment per a l'accés concertat, rehabilitació i arrendament d'habitatges en el marc d'actuació del Pla d'Accés a l'Habitatge de la Comunitat Valenciana 2004-2007, amb les excepcions que estableixen les disposicions transitòries d'aquest decret.

Igualment, es deroguen totes les disposicions que del mateix rang o d'un rang inferior s'oposen al que disposa aquest decret.

DISPOSICIÓ FINAL

Única

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

València, 6 de juny de 2008

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge,
JOSE RAMÓN GARCÍA ANTÓN

– Las ayudas al inquilino que adquiere la vivienda, si procedieran dichas ayudas, se solicitarán y concederán una vez ejercida la opción de compra sobre la vivienda y su cuantía se ajustará a lo dispuesto para la compra de vivienda usada, vigente en el momento de la compra.

– Cuando el inquilino cumpla los requisitos establecidos en el artículo 1, apartado cuarenta, de este decreto, que modifica el artículo 68 del Decreto 41/2006, de 24 de marzo, podrá optar, mientras está en régimen de arrendamiento y durante el período que la normativa establece, al apoyo económico al inquilino contemplado en dicho artículo.

No obstante, si cumplen los requisitos establecidos tanto en el Real Decreto 801/2005 modificado, como en el Decreto 41/2006 modificado por este decreto, podrán renunciar a dicha declaración y optar por acogerse a alguna de las modalidades contempladas en éstos.

Cuarta. Solicitudes de ayudas para adquisición de viviendas de acceso concertado en cualquiera de sus modalidades

1. Con carácter general, las solicitudes ya presentadas a la entrada en vigor de este decreto se resolverán de acuerdo con lo dispuesto en los Decretos 73/2005 y 41/2006 en la versión no modificada de este último Decreto.

2. En el supuesto de promociones de viviendas de acceso concertado con declaración de protección pública concedida o solicitada a la entrada en vigor de este decreto, los adquirentes se regirán asimismo por lo establecido en el párrafo anterior, aunque presenten su solicitud de ayudas y el contrato de compraventa para su visado con posterioridad a dicha entrada en vigor.

3. Hasta el 31 de diciembre de 2008 podrán acogerse a las ayudas de vivienda de acceso concertado reguladas en los Decretos 73/2005 y 41/2006 en la versión no modificada de este último Decreto los adquirentes de viviendas de nueva construcción sin declaración de protección pública que cumplan los requisitos establecidos en dicha normativa.

4. La adquisición de viviendas usadas cuya solicitud de ayudas se presente con posterioridad a la entrada en vigor de este decreto se regulará por lo dispuesto en el mismo. No obstante, si se incumpliera el requisito de superficie, durante seis meses desde la entrada en vigor de este decreto, podrán acogerse a las ayudas de vivienda de acceso concertado reguladas en los Decretos 73/2005 y 41/2006 en la versión no modificada de este último Decreto los adquirentes de viviendas usadas que cumplan los requisitos establecidos en dicha normativa.

DISPOSICIÓ DEROGATORIA

Única

Queda derogado el título I del Decreto 73/2005, de 8 de abril, del Consell, por el que se establecen nuevas medidas de fomento para el acceso concertado, rehabilitación y arrendamiento de viviendas en el marco de actuación del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana 2004-2007, con las salvedades que establecen las disposiciones transitorias de este decreto.

Igualmente se derogan cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

DISPOSICIÓ FINAL

Única

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

Valencia, 6 de junio de 2008

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda,
JOSE RAMÓN GARCÍA ANTÓN

ANNEX / ANEXO

	Província de València/ Provincia de Valencia	Província de Castelló/ Provincia de Castellón	Província d'Alacant/ Provincia de Alicante
ATPMS A-1	Valencia		
ATPMS A-2		Castelló de la Plana/ Castellón de la Plana	Alacant/Alicante
ATPMS B	Alboraya	Benicàssim/ Benicasim	Benidorm
	Gandia	Burriana	el Campello
	Manises	Vila-real	Elx/Elche
	Mislata		Mutxamel
	Paterna		Sant Joan d'Alacant
	Picanya		Sant Vicent del Raspeig/ San Vicente del Raspeig
	Quart de Poblet		
	Sagunt/Sagunto		
	Sedaví		
	Torrent		
	Xirivella		
ATPMS C-1	Alaquàs	Almassora/Almazora	Alcoi/Alcoy
	Albal	Alquerías del Niño Perdido	Altea
	Alcàsser	Benicarló	Aspe
	Aldaia	Borriol	Calp/Calpe
	Alfafar	Nules	Crevillent
	Algemesí	Onda	Dénia
	Almàssera	la Vall d'Uixó	Elda
	Alzira	Vinaròs	Guardamar del Segura
	Benetússer		Monforte del Cid
	Beniparrell		Novelda
	Burjassot		Orihuela
	Catarroja		Petrer
	Cullera		Santa Pola
	Foios		Torreveija
	Godella		la Vila Joiosa/Villajoyosa
	Llíria		Villena
	Llocnou de la Corona		Xàbia/Jávea
	Meliana		
	Moncada		
	Oliva		
	Ontinyent		
	Paiporta		
	Picassent		
	Puçol		
	Puig		
	Requena		
	Rocafort		
	Silla		
	Sueca		
	Tavernes Blanques		
Tavernes de la Valldigna			
Utiel			
Xàtiva			

ATPMS C-2	Albalat dels Sorells	Moncofa	Almoradí
	Albuixech	Segorbe	Castalla
	Alfara del Patriarca		Ibi
	Benaguasil		Onil
	Bétera		
	Bonrepòs i Mirambell		
	l'Eliana		
	Emperador		
	la Pobla de Vallbona		
	Massalfassar		
	Massamagrell		
	Massanassa		
	Museros		
	la Pobla de Farnals		
	Rafelbunyol/Rafelbuñol		
	Riba-roja de Túria		
	San Antonio de Benagéber		
	Vinalesa		
Resta de municipis/ Resto de municipios	Resta de municipis/ Resto de municipios	Resta de municipis/ Resto de municipios	