

Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient

ORDE 19/2012, de 17 de setembre, de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, per la qual es regula la tramitació de l'accés a l'habitatge de protecció pública i altres procediments administratius en matèria d'habitatge. [2012/8730]

Preàmbul

Esta orde regula el procediment per a la tramitació d'actuacions protegides abans regulades en l'Orde de tramitació de 28 de juliol de 2009. Esta última es va publicar amb vocació de dotar d'un marc normatiu estable als aspectes procedimentals, a les actuacions protegides en matèria d'habitatge, al marge dels mateixos plans d'habitatge. La realitat socioeconòmica va fer necessària la modificació d'alguns articles per mitjà de l'Orde 6/2010, de 24, de març de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge (DOCV núm. 6241, de 08.04.2010). No obstant això, atès que s'han produït diverses modificacions normatives, tant en la legislació estatal com en l'autonòmica en relació amb el Pla d'Habitatge vigent, estes són insuficients. S'han generat noves situacions no previstes que és necessari atendre per mitjà de l'orde de tramitació que s'aprova.

L'objectiu principal és la implantació d'un nou procediment de tramitació de les ajudes per a actuacions protegibles en el marc dels plans d'habitatge, per a aquelles que no siguen objecte d'un sistema de pagament directe pel ministeri a la persona interessada. En el cas d'adquisició d'habitatge, el procediment de la concessió d'ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat s'ajustarà als preceptes generals de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, per la qual cosa, una vegada formalitzada la compra de l'habitatge per mitjà d'escriptura pública, s'emetrà una resolució de reconeixement del compliment dels requisits que tindrà, d'una banda, efectes justificatius de les ajudes rebudes com són la subsidiació i l'ajuda estatal directa a l'entrada, si és el cas, i, d'una altra banda, reconèixer el compliment dels requisits per a accedir a les ajudes a càrrec dels pressupostos de la Generalitat. La resolució esmentada serà requisit necessari per a l'atorgament de les ajudes que es podran convocar per mitjà de la respectiva convocatòria.

D'una altra banda, es modifica el procediment del reconeixement d'ajudes per al promotor d'habitatges de protecció pública en arrendament, de manera que es desvincula el reconeixement de les característiques tècniques dels projectes i les obres, del procediment de concessió d'ajudes, que es regularà en la seua orde específica. No obstant això, es regula el procés de visat dels contractes d'arrendament, que ha de tindre els efectes de justificació de les ajudes al préstec que disfruten els promotors des del moment en què obté el préstec específic, i, al seu torn, serà requisit per a l'atorgament d'ajudes que es podran convocar per mitjà de la respectiva convocatòria.

L'establiment de convocatòries per a la concessió d'ajudes permetrà adaptar la concessió d'estes a les disponibilitats pressupostàries, i es reduiran els terminis dilatats entre el reconeixement de l'ajuda i possibilitar el cobrament efectiu.

L'orde consta de quatre capítols que agrupen dihuit articles, nou disposicions addicionals i quatre disposicions transitòries.

En el capítol primer es determina l'objecte de l'orde, i es delimita l'abast de les resolucions que s'emetraran en relació amb la tramitació d'ajudes establides en els plans d'habitatge i sòl.

En el capítol segon, la secció primera agrupa els articles relacionats amb l'adquisició d'habitatges en promocions d'habitatges protegits, per a adequar el tràmit al procediment establert en l'article primer.

La secció segona del mateix capítol té com a finalitat regular el procés de visat dels contractes d'arrendament, i garantir el compliment efectiu de la destinació per a la qual es concedixen les ajudes públiques al préstec als promotors d'habitatges en arrendament. Per a això, incidix en la presentació dels contractes d'arrendament per al seu visat com a justificació del fi per al qual estan previstes les ajudes, suprimeix la cessió a la Xarxa Lloga com a requisit per a la justificació mencionada i, en el supòsit de lloguer amb opció de compra, es preveu la possibilitat

Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente

ORDEN 19/2012, de 17 de septiembre, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se regula la tramitación del acceso a la vivienda de protección pública y otros procedimientos administrativos en materia de vivienda. [2012/8730]

Preámbulo

La presente orden regula el procedimiento para la tramitación de actuaciones protegidas antes reguladas en la Orden de tramitación de 28 de julio de 2009. Esta última se publicó con vocación de dotar de un marco normativo estable los aspectos procedimentales a las actuaciones protegidas en materia de vivienda, al margen de los propios planes de vivienda. La realidad socioeconómica hizo necesaria la modificación de algunos artículos mediante la Orden 6/2010, de 24 de marzo de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda (DOCV nº 6241 de 08.04.2010). No obstante, dado que se han producido varias modificaciones normativas, tanto en la legislación estatal como en la autonómica en relación con el plan de vivienda vigente, estas resultan insuficientes. Se han generado nuevas situaciones no previstas que es necesario atender mediante la orden de tramitación que se aprueba.

El objetivo principal es la implantación de un nuevo procedimiento de tramitación de las ayudas para actuaciones protegibles en el marco de los planes de vivienda, para aquellas que no sean objeto de un sistema de pago directo por el Ministerio al interesado. En el caso de adquisición de vivienda, el procedimiento de la concesión de ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat se ajustará a los preceptos generales de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, por lo que, una vez formalizada la compra de la vivienda mediante escritura pública, se emitirá una resolución de reconocimiento del cumplimiento de los requisitos que tendrá por una parte efectos justificativos de las ayudas recibidas como son la subsidiación y la Ayuda Estatal Directa a la Entrada, en su caso, y por otra parte, reconocer el cumplimiento de los requisitos para acceder a las ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat. La citada resolución será requisito necesario para el otorgamiento de las ayudas que se podrán convocar mediante la respectiva convocatoria.

Por otra parte se modifica el procedimiento del reconocimiento de ayudas para el promotor de viviendas de protección pública en arrendamiento, de manera que se desvincula el reconocimiento de las características técnicas de los proyectos y obras, del procedimiento de concesión de ayudas, que se regulará en su orden específica. No obstante, se regula el proceso de visado de los contratos de arrendamiento, que ha de tener los efectos de justificación de las ayudas al préstamo que disfrutaban los promotores desde el momento en el que obtiene el préstamo específico, y a su vez será requisito para el otorgamiento de ayudas que se podrán convocar mediante la respectiva convocatoria.

El establecimiento de convocatorias para la concesión de ayudas permitirá adaptar la concesión de las mismas a las disponibilidades presupuestarias, reduciendo plazos dilatados entre el reconocimiento de la ayuda y posibilitar su cobro efectivo.

La orden consta de cuatro capítulos que agrupan dieciocho artículos, nueve disposiciones adicionales y cuatro disposiciones transitorias.

En el capítulo primero se determina el objeto de la orden, delimitando el alcance de las resoluciones que se emitirán en relación con la tramitación de ayudas establecidas en los planes de vivienda y suelo.

En el capítulo segundo, la sección primera agrupa los artículos relacionados con la adquisición de viviendas en promociones de viviendas protegidas, para adecuar el trámite al procedimiento establecido en el artículo primero.

La sección segunda del mismo capítulo tiene como finalidad regular el proceso de visado de los contratos de arrendamiento, garantizando el cumplimiento efectivo del destino para el que se conceden las ayudas públicas al préstamo a los promotores de viviendas en arrendamiento. Para ello, incide en la presentación de los contratos de arrendamiento para su visado como justificación del fin para el que están previstas las ayudas, suprime la cesión a la Red Alquiler como requisito para dicha justificación y, en el supuesto de alquiler con opción de compra, se

de renunciar a l'opció de compra, per a aquells supòsits en què, a causa de la situació del mercat immobiliari, este tipus de producte no s'adequa a la demanda, i s'ofereix l'habitatge en règim de lloguer. D'altra banda, s'amplia a 24 el termini de 12 mesos, per a la presentació dels contractes d'arrendament per al seu visat, ja que en les condicions actuals s'ha comprovat que el termini inicialment era massa ajustat.

La finalitat del capítol tercer no és una altra que la d'adaptar el procés de la tramitació d'ajudes per a adquisició d'habitatge usat al nou precepte general reconeixent el compliment dels requisits necessaris per a l'obtenció de l'ajuda a càrrec de la Generalitat, per a futures convocatòries.

El capítol quart aporta més claredat i precisió per a la tramitació de la concessió de bestretes segons el que estableix el Pla d'Habitatge vigent, i, al seu torn, introduïx mesures de control per a aquells expedients que s'hagen beneficiat de la bestreta en la concessió de les ajudes.

Finalment, s'establixen les disposicions addicionals, que tenen com a objecte regular alguns aspectes complementaris necessaris per a la tramitació. Entre estes destaca la disposició addicional sèptima que estableix una resolució prèvia de viabilitat per a les qualificacions d'allotjaments, de conformitat amb l'última modificació del Reial Decret 2066/2008, per mitjà de el Reial Decret 1713/2010, de 17 de desembre, que estableix que les actuacions esmentades han de ser aprovades per la comissió bilateral.

La disposició addicional octava és relativa a la certificació energètica dels edificis, propiciada per l'entrada en vigor de l'Orde 1/2011, de 4 de febrer, de la Conselleria d'Infraestructures i Transport, per la qual es regula el Registre de Certificació Energètica d'Edificis, i s'establix la necessitat de la seua aportació per a l'obtenció de la qualificació definitiva en promocions d'habitatge protegit.

La disposició addicional novena està referida a promocions d'habitatges d'accés concertat de nova construcció amb declaració de protecció pública, destinats a arrendament amb opció de compra, i regulats per la normativa autonòmica. El Decret 82/2008, de 6 de juny, del Consell, va suprimir este tipus d'actuació, i queden, no obstant això, expedients pendents de tramitació. Transcorregut un termini considerable de temps sense que alguns d'estos expedients hagen aportat els contractes d'arrendament per al seu visat i tenint en compte que en cap de les disposicions aplicables es preveu la seua finalització, és necessari adoptar mesures en eixe sentit, i no és possible que es perpetuen en el temps sense que es complisca la finalitat prevista per la norma per a este tipus d'actuació.

Quant a les disposicions transitòries, la primera fa referència a la pròrroga de l'excepció temporal tant respecte a la superfície útil màxima dels habitatges protegits, com la limitació del valor dels terrenys, segons el que estableix el Decret 66/2009, de 15 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Pla Autonòmic d'Habitatge de la Comunitat Valenciana 2009-2012, que habilita el conseller competent en matèria d'habitatge per a l'establiment de les mesures esmentades.

La segona fa referència al règim transitori pròpiament dit, amb l'establiment dels supòsits particulars en què no serà aplicable esta orde, i la tramitació de la qual es regirà pel que estableix l'Orde de 28 de juliol de 2009. Per a això s'arreglen els mateixos supòsits que es van determinar en l'Orde 5/2011, de 20 d'octubre, de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, per la qual es regula la presentació de sol·licituds d'ajudes en el marc del Pla d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, i s'indica la manera en què han de resoldre's.

Les disposicions transitòries tercera i quarta permeten resoldre les situacions generades per a aquelles promocions d'habitatges de protecció pública amb destinació a arrendament que ja tenen concedida la bestreta de les ajudes o la resolució de reconeixement d'ajudes notificada, pendents de justificació, i es determina la documentació a aportar per a justificar les subvencions ja reconegudes.

Per tot això, una vegada complits els tràmits procedimentals i en exercici de les facultats que em confereix l'article 28, apartat e), de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell,

prevé la posibilidad de renunciar a la opción a compra, para aquellos supuestos en los que, debido a la situación del mercado inmobiliario, este tipo de producto no se adecua a la demanda, ofreciéndose entonces la vivienda en régimen de alquiler. Por otra parte, se amplía a 24 el plazo de 12 meses, para la presentación de los contratos de arrendamiento para su visado, ya que en las condiciones actuales se ha comprobado que el plazo inicialmente era demasiado ajustado.

La finalidad del capítulo tercero no es otra que la de adaptar el proceso de la tramitación de ayudas para adquisición de vivienda usada al nuevo precepto general reconociendo el cumplimiento de los requisitos necesarios para la obtención de la ayuda a cargo de la Generalitat, para futuras convocatorias.

El capítulo cuarto aporta una mayor claridad y precisión para la tramitación de la concesión de anticipos según lo dispuesto en el plan de vivienda vigente, y a su vez introduce medidas de control para aquellos expedientes que se hubieran beneficiado del anticipo en la concesión de las ayudas.

Por último, se establecen las disposiciones adicionales, que tienen por objeto regular algunos aspectos complementarios necesarios para la tramitación. Entre ellas destaca la disposición adicional séptima que viene a establecer una resolución previa de viabilidad para las calificaciones de alojamientos, de conformidad con la última modificación del Real Decreto 2066/2008, mediante el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, que establece que dichas actuaciones deben ser aprobadas por la comisión bilateral.

La disposición adicional octava, es relativa a la certificación energética de los edificios, propiciada por la entrada en vigor de la Orden 1/2011, de 4 de febrero, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, por la que se regula el Registro de Certificación Energética de Edificios, estableciendo la necesidad de su aportación para la obtención de la calificación definitiva en promociones de vivienda protegida.

La disposición adicional novena está referida a promociones de viviendas de acceso concertado de nueva construcción con declaración de protección pública, destinadas a arrendamiento con opción de compra, y reguladas por la normativa autonómica. El Decreto 82/2008, de 6 de junio, del Consell, suprimió este tipo de actuación, quedando, no obstante, expedientes pendientes de tramitación. Transcurrido un plazo considerable de tiempo sin que algunos de estos expedientes hayan aportado los contratos de arrendamiento para su visado y teniendo en cuenta que en ninguna de las disposiciones aplicables se prevé su finalización, es necesario adoptar medidas en ese sentido, no siendo posible que se perpetúen en el tiempo sin que se cumpla la finalidad prevista por la norma para este tipo de actuación.

En cuanto a las disposiciones transitorias, la primera hace referencia a la prórroga de la excepción temporal tanto respecto a la superficie útil máxima de las viviendas protegidas, como a la limitación del valor de los terrenos, a tenor de lo dispuesto en el Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012, que habilita al conseller competente en materia de vivienda para el establecimiento de dichas medidas.

La Segunda hace referencia al régimen transitorio propiamente dicho, estableciendo los supuestos particulares en los que no será de aplicación la presente orden, y cuya tramitación se regirá por lo dispuesto en la Orden de 28 de julio de 2009. Para ello se recogen los mismos supuestos que se determinaron en la Orden 5/2011, de 20 de octubre, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se regula la presentación de solicitudes de ayudas en el marco Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, indicándose el modo en el que han de resolverse.

Las disposiciones transitorias tercera y cuarta permiten resolver las situaciones generadas para aquellas promociones de viviendas de protección pública con destino a arrendamiento que ya tienen concedido el anticipo de las ayudas o la resolución de reconocimiento de ayudas notificada, pendientes de justificación, determinando la documentación a aportar para justificar las subvenciones ya reconocidas.

Por todo ello, una vez cumplidos los trámites procedimentales y en ejercicio de las facultades que me confiere el artículo 28, apartado e), de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell,

ORDENE

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. Objecte

1. Esta orde té com a objecte regular el procediment per al reconeixement del compliment dels requisits d'accés als habitatges de protecció pública, l'obtenció de la subsidiació de préstecs d'actuacions protegides en matèria d'habitatge, així com altres procediments de tramitació diferents dels relatius a les ajudes econòmiques previstes en els plans d'habitatge assenyalats en el punt següent.

2. La tramitació, la concessió i el posterior pagament de les ajudes econòmiques que s'establisquen en els plans d'habitatge, i que no siguen objecte d'un sistema de pagament directe pel Ministeri a la persona interessada s'ajustarà al que s'establisca en les convocatòries que amb estes finalitats siguen efectuades per mitjà de la corresponent orde.

El que estableix el paràgraf anterior no serà aplicable a aquells supòsits corresponents a les actuacions previstes en els convenis i en els acords interadministratiu referents a àrees d'intervenció específiques, com són les àrees de renovació o de rehabilitació urbana, àrees de sòl o programes de protecció preferent.

3. La qualificació d'actuacions, visat de contractes i les resolucions que s'atorguen en desplegament d'esta orde i de la resta de la normativa que siga aplicable, tindran tots els efectes previstos en la normativa mencionada i constituïran requisit necessari per a l'atorgament de les ajudes assenyalades en el paràgraf anterior.

Article 2. Competències

Correspon als servicis territorials competents en matèria d'habitatge, la tramitació i la resolució dels expedients referents a actuacions protegides a què es referix l'article anterior, excepte les actuacions la competència de les quals siga expressament atribuïda a la direcció general competent en matèria d'habitatge.

CAPÍTOL II

Habitatges de protecció pública

Secció Primera

Adquisició d'habitatges en promocions d'habitatges protegits

Article 3. Sol·licitud de visat i reconeixement del dret al préstec

Els adquirents i adjudicatariis formularan la sol·licitud de visat de contracte i la de reconeixement del dret al préstec específic, simultàniament. Podran fer-ho, una vegada concedida la qualificació provisional de l'actuació, obtingut el préstec específic i l'autorització per a percebre quantitats a compte pel promotor, dins del termini de sis mesos des de la firma del contracte de compravenda o adjudicació.

Article 4. Documentació a aportar junt amb la sol·licitud de visat i reconeixement del dret al préstec

1. La sol·licitud de visat i reconeixement del dret al préstec en les actuacions d'habitatges de protecció pública es realitzarà en els models normalitzats que es determinen, i hauran de ser suscrits per la persona o les persones sol·licitants, i s'haurà adjuntar la documentació següent, sense perjudi del que estableix la disposició addicional tercera d'esta orde:

a) Document nacional d'identitat i número d'identificació fiscal de la persona o les persones sol·licitants, número d'identificació d'estranger i/o permís de residència, si és el cas.

b) Declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques de l'últim exercici fiscal amb termini de presentació vençut, de tots els membres que conformen la unitat familiar, sense perjudi del que estableix l'article 5 de la present orde.

c) Declaració responsable sobre la titularitat de béns immobles de la unitat familiar, en model normalitzat que es determine.

d) Contracte per quadruplicat que acredite la titularitat de l'habitatge, on coste de manera indubtable la identificació de l'habitatge, la superfície útil i els preus de venda d'este, el traster i els garatges vincu-

ORDENO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto

1. La presente orden tiene por objeto regular el procedimiento para el reconocimiento del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de protección pública, la obtención de la subsidiación de préstamos de actuaciones protegidas en materia de vivienda así como otros procedimientos de tramitación diferentes de los relativos a las ayudas económicas previstas en los planes de vivienda señalados en el punto siguiente.

2. La tramitación, concesión y posterior pago de las ayudas económicas que se establezcan en los planes de vivienda, y que no sean objeto de un sistema de pago directo por el Ministerio al interesado se ajustará a lo que se establezca en las convocatorias que con tales finalidades sean efectuadas mediante la correspondiente orden.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación para aquellos supuestos correspondientes a las actuaciones previstas en los convenios y acuerdos interadministrativo referentes a áreas de intervención específicas, como son las áreas de renovación o rehabilitación urbana, áreas de suelo o programas de protección preferente.

3. La calificación de actuaciones, visado de contratos y las resoluciones que se otorguen en desarrollo de la presente orden y del resto de la normativa que resulte de aplicación, tendrán todos los efectos previstos en dicha normativa y constituirán requisito necesario para el otorgamiento de las ayudas señaladas en el párrafo anterior.

Artículo 2. Competencias

Corresponde a los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, la tramitación y resolución de los expedientes referentes a actuaciones protegidas a que se refiere el artículo anterior, excepto las actuaciones cuya competencia sea expresamente atribuida a la dirección general competente en materia de vivienda.

CAPÍTULO II

Viviendas de protección pública

Sección primera

Adquisición de viviendas en promociones de viviendas protegidas

Artículo 3. Solicitud de visado y reconocimiento del derecho al préstamo

Los adquirentes y adjudicatarios formularán la solicitud de visado de contrato y la de reconocimiento del derecho al préstamo específico, simultáneamente. Podrán hacerlo, una vez concedida la calificación provisional de la actuación, obtenido el préstamo específico y la autorización para percibir cantidades a cuenta por el promotor, dentro del plazo de seis meses desde la firma del contrato de compraventa o adjudicación.

Artículo 4. Documentación a aportar junto con la solicitud de visado y reconocimiento del derecho al préstamo

1. La solicitud de visado y reconocimiento del derecho al préstamo en las actuaciones de viviendas de protección pública se realizará en los modelos normalizados que se determinen, y deberán ser suscritos por la persona o personas solicitantes, acompañando la siguiente documentación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición adicional tercera de la presente orden:

a) Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal de la persona o personas solicitantes, Número de Identificación de extranjero y/o permiso de residencia en su caso.

b) Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del último ejercicio fiscal con plazo de presentación vencido, de todos los miembros que conforman la unidad familiar, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5 de la presente orden.

c) Declaración responsable sobre la titularidad de bienes inmuebles de la unidad familiar, en modelo normalizado que se determine.

d) Contrato por cuadruplicado que acredite la titularidad de la vivienda, en donde coste de manera indubtable la identificación de la vivienda, la superficie útil y precios de venta de la misma, trastero y

lats i els annexos, si és el cas, així com les clàusules obligatòries establides en el Pla d'Habitatge vigent, i la resta de normativa d'aplicació.

e) Els sol·licitants hauran d'acreditar estar al corrent en les seues obligacions tributàries i en les seues cotitzacions a la Seguretat Social, en el supòsit de sol·licitants que no estiguen inclosos en el règim general de la Seguretat Social.

f) Certificat de l'entitat de crèdit acreditatiu que el promotor ha obtingut el préstec específic.

En els supòsits de préstec directe a l'adquirent, la disposició del préstec específic s'acreditarà en el moment de la justificació del compliment de requisits, el procediment del qual està regulat en els articles 6 i 7 d'esta orde.

g) Si la sol·licitud es formula durant la construcció de l'habitatge, s'haurà d'aportar original de l'aval individualitzat que garantisca la totalitat de les quantitats entregades a compte, en el qual conste el número de compte especial en què han d'efectuar-se els ingressos a compte que realitzen els adquirents.

h) Si es tracta de famílies nombroses hauran d'aportar el llibre de família i/o el títol de família nombrosa, en els quals apareguen els membres components d'esta. En el supòsit que existisquen en la unitat familiar persones amb discapacitat, s'aportarà el certificat oficial expedit per l'Institut Nacional de la Seguretat Social o òrgan competent de la Comunitat Autònoma, acreditatiu de la discapacitat i del grau d'esta. De la mateixa manera, s'aportarà l'acreditació de qualsevol altra circumstància que supose que la part interessada està en un grup de beneficiaris amb dret a protecció preferent.

i) Declaració responsable, en el model normalitzat, als efectes d'acreditar el compliment dels requisits d'accés a la titularitat i al finançament que estiguen establits en els plans d'habitatge i sòl.

Article 5. Justificació de capital immobiliari i d'ingressos

1. La sol·licitud implicarà l'autorització perquè la direcció general i els servicis territorials demanen dels registres de la propietat els informes o els certificats necessaris amb vista a la justificació dels aspectes requerits per a la concessió del visat i el finançament específic.

En cas que de la documentació aportada o de la informació demanada per l'administració es desprenguen rendiments de capital immobiliari s'hauran d'acreditar estos per mitjà de la presentació del rebut del pagament de l'Impost de Béns Immobles i una còpia autoritzada de l'escriptura de propietat de l'habitatge, o, si és el cas, el justificant d'haver transmés l'habitatge esmentat i liquidat els corresponents impostos, o qualsevol altra documentació requerida a este efecte per l'òrgan competent.

2. Als efectes de justificació i còmput dels ingressos familiars ponderats, i fins que no es faça efectiu el conveni de col·laboració amb l'Agència Tributària, s'haurà d'aportar el model normalitzat corresponent acompanyat de la documentació següent, segons la situació fiscal del sol·licitant:

a) Els contribuents obligats a presentar la declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques hauran d'aportar la declaració mencionada.

b) Els contribuents no obligats a presentar declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques que hagen presentat el model de devolució davant de l'Agència Tributària o confirmat l'esborrany remès per esta, hauran d'aportar la corresponent notificació-liquidació de l'Agència Tributària esmentada.

c) Els contribuents no obligats a presentar declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, i que no hagen presentat davant de l'Agència Tributària el model de devolució o confirmat l'esborrany, hauran d'aportar:

– Certificat de vida laboral emés per la Tresoreria General de la Seguretat Social.

– Certificats d'ingressos de l'empresa o empreses en què haja figurat d'alta durant l'exercici fiscal a computar, així com les nòmines i el contracte o els contractes de treball corresponents a l'exercici esmentat.

– Certificats bancaris relatius als rendiments de capital mobiliari corresponents a l'exercici fiscal a computar.

garajes vinculados y anejos en su caso, así como las cláusulas obligatorias establecidas en el plan de vivienda vigente, y demás normativa de aplicación.

e) Los solicitantes deberán acreditar hallarse al corriente en sus obligaciones tributarias y en sus cotizaciones a la Seguridad Social, en el supuesto de solicitantes que no estén incluidos en el régimen general de la Seguridad Social.

f) Certificación de la entidad de crédito acreditativa de que el promotor ha obtenido el préstamo específico.

En los supuestos de préstamo directo al adquirente, la disposición del préstamo específico se acreditará en el momento de la justificación del cumplimiento de requisitos, cuyo procedimiento viene regulado en los artículos 6 y 7 de la presente orden.

g) Si la solicitud se formula durante la construcción de la vivienda, se deberá aportar original del aval individualizado que garantice la totalidad de las cantidades entregadas a cuenta, en el que conste el número de cuenta especial en el que deben efectuarse los ingresos a cuenta que realicen los adquirents.

h) Si se trata de familias numerosas deberán aportar el Libro de Familia y/o Título de Familia Numerosa, en los que aparezcan los miembros componentes de la misma. En el supuesto que existan en la unidad familiar personas con discapacidad, se aportará certificado oficial expedido por el Instituto Nacional de la Seguridad Social u órgano competente de la Comunidad Autónoma, acreditativo de la discapacidad y del grado de la misma. Del mismo modo se aportará acreditación de cualquier otra circunstancia que suponga que la parte interesada se encuentra en un grupo de beneficiarios con derecho a protección preferente.

i) Declaración responsable, en modelo normalizado, a los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos de acceso a la titularidad y a la financiación que vengan establecidos en los planes de vivienda y suelo.

Artículo 5. Justificación de capital inmobiliario y de ingresos

1. La solicitud implicará la autorización para que la dirección general y los servicios territoriales recaben de los Registros de la Propiedad los informes o certificados necesarios en Orden a la justificación de los extremos requeridos para la concesión del visado y la financiación específica.

En caso que de la documentación aportada o de la información recabada por la administración se desprendan rendimientos de capital inmobiliario se deberán acreditar los mismos mediante la presentación del recibo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles y copia autorizada de la escritura de propiedad de la vivienda, o, en su caso, justificante de haber transmitido la citada vivienda y liquidado los correspondientes impuestos, o cualquier otra documentación requerida al efecto por el órgano competente.

2. A efectos de justificación y cómputo de los ingresos familiares ponderados, y en tanto no se haga efectivo el convenio de colaboración con la Agencia Tributaria, se deberá aportar el modelo normalizado correspondiente acompañado de la siguiente documentación, según la situación fiscal del solicitante:

a) Los contribuyentes obligados a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas deberán aportar dicha declaración.

b) Los contribuyentes no obligados a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que hayan presentado modelo de devolución ante la Agencia Tributaria o confirmado el borrador remitido por ésta, deberán aportar la correspondiente notificación-liquidación de la citada Agencia Tributaria.

c) Los contribuyentes no obligados a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y que no hayan presentado ante la Agencia Tributaria el modelo de devolución o confirmado el borrador, deberán aportar:

– Certificado de vida laboral emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social.

– Certificados de ingresos de la empresa o empresas en las que haya figurado de alta durante el ejercicio fiscal a computar, así como las nóminas y contrato o contratos de trabajo correspondientes a dicho ejercicio.

– Certificados bancarios relativos a los rendimientos de capital mobiliario correspondientes al ejercicio fiscal a computar.

– En els casos que corresponga, el certificat de pensions de l'Institut Nacional de la Seguretat Social, així com certificat de l'Institut Nacional d'Ocupació o òrgan competent de la Comunitat Autònoma, en el supòsit de percebre prestacions per desocupació.

– Llibre de Família i/o títol de família nombrosa.

– En el supòsit que existisquen en la unitat familiar persones amb discapacitat, s'aportará el certificat oficial expedit per l'Institut Nacional de la Seguretat Social o l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma, acreditatiu de la discapacitat i del grau d'esta.

– Qualsevol altra documentació, als efectes d'acreditar ingressos de la unitat familiar, que els servicis territorials consideren convenient.

3. Quan a través de la documentació aportada pels sol·licitants resulten uns ingressos desproporcionats per la seua baixa, o nul·la quantia, en relació amb la quantia màxima del préstec convingut que li corresponga, es procedirà a l'obertura d'un període probatori perquè es justifique l'existència i import d'ingressos suficients. La justificació es realitzarà per mitjà de l'acreditació dels ingressos corresponents al període impositiu següent a què procedia computar.

Article 6. Procediment de visat de contracte i reconeixement del dret al préstec

1. Presentada la sol·licitud de visat acompanyada de la documentació corresponent, de conformitat amb l'article 15 del Decret 90/2009, de 15 de maig, Reglament d'Habitatge de Protecció Pública, i sense perjudici del que estableix la disposició addicional tercera d'esta orde, els servicis territorials, després de la comprovació prèvia dels requisits exigits per la legislació aplicable, procediran a dictar una resolució de visat de contracte i de reconeixement del dret al préstec en les condicions determinades pels plans d'habitatge.

2. El visat del contracte constituïx el reconeixement del compliment dels requisits d'accés als habitatges amb protecció pública. La resolució de reconeixement del dret al préstec permetrà la concessió de préstec específic, la subsidiació d'este, l'ajuda estatal directa a l'entrada, si és el cas o qualsevol altra ajuda sempre que fóra de pagament directe pel Ministeri.

3. Acabades les obres, obtinguda la qualificació definitiva i formalitzat el préstec específic, es presentarà la documentació justificativa per a l'obtenció de la resolució de reconeixement del compliment de les condicions per a l'accés a les ajudes a càrrec de la Generalitat.

Article 7. Documentació a aportar per a acreditar el compliment de requisits per a l'accés a les ajudes a càrrec de la Generalitat.

Per a obtenir la resolució de reconeixement dels requisits per a l'accés a les ajudes a càrrec de la Generalitat, la persona interessada haurà de presentar una instància segons el model normalitzat, així com la documentació següent:

a) Dos còpies de l'escriptura autoritzada, que acredite la titularitat de l'habitatge objecte de les ajudes, en la qual haurà de constar la seua inscripció en el Registre de Propietat amb les clàusules obligatòries.

b) Certificat d'empadronament en l'habitatge objecte de les ajudes.

c) Justificació d'haver formalitzat el préstec específic.

Article 8. Justificació del compliment de requisits per a l'accés a les ajudes a càrrec de la Generalitat.

1. Els adquirents i adjudicatariis hauran de presentar la documentació que acredite el compliment dels requisits per a l'accés a les ajudes a càrrec de la Generalitat establits per la normativa del Pla d'Habitatge, una vegada formalitzada i inscrita en el Registre de la Propietat l'escriptura de compravenda o adjudicació.

L'acreditació del compliment dels requisits abans esmentat, que serà requisit per a l'atorgament d'ajudes que es pogueren convocar, tindrà, a més, els efectes de justificació de la finalitat per a la qual cosa se li va reconèixer el dret al préstec específic, la subsidiació d'este així com l'Ajuda Estatal Directa a l'Entrada (AEDE), si és el cas, de conformitat amb l'article 32 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.

2. El termini màxim per a presentar la justificació serà de dotze mesos des de la formalització de l'escriptura pública de compravenda.

– En los casos que proceda, certificado de pensiones del Instituto Nacional de la Seguridad Social, así como certificado del Instituto Nacional de Empleo u órgano competente de la Comunidad Autónoma, en el supuesto de percibir prestaciones por desempleo.

– Libro de Familia y/o Título de Familia Numerosa.

– En el supuesto que existan en la unidad familiar personas con minusvalía, se aportará certificado oficial expedido por el Instituto Nacional de la Seguridad Social u órgano competente de la Comunidad Autónoma, acreditativo de la minusvalía y del grado de la misma.

– Cualquier otra documentación, a efectos de acreditar ingresos de la unidad familiar, que los servicios territoriales consideren conveniente.

3. Cuando a través de la documentación aportada por los solicitantes resulten unos ingresos desproporcionados por su baja, o nula cuantía, en relación con la cuantía máxima del préstamo convenido que le corresponda, se procederá a la apertura de un periodo probatorio para que se justifique la existencia e importe de ingresos suficientes. La justificación se realizará mediante la acreditación de los ingresos correspondientes al periodo impositivo siguiente al que procedía computar.

Artículo 6. Procedimiento de visado de contrato y reconocimiento del derecho al préstamo

1. Presentada la solicitud de visado acompañada de la documentación correspondiente, de conformidad con el artículo 15 del Decreto 90/2009 de 15 de mayo, Reglamento de Vivienda de Protección Pública, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la presente orden, los servicios territoriales, previa comprobación de los requisitos exigidos por la legislación aplicable, procederán a dictar resolución de visado de contrato y de reconocimiento del derecho al préstamo en las condiciones determinadas por los planes de vivienda.

2. El visado del contrato constituye el reconocimiento del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas con protección pública. La resolución de reconocimiento del derecho al préstamo permitirá la concesión de préstamo específico, la subsidiación del mismo, la ayuda estatal directa a la entrada, en su caso o cualquier otra ayuda siempre que fuese de pago directo por el Ministerio.

3. Terminadas las obras, obtenida la calificación definitiva y formalizado el préstamo específico, se presentará la documentación justificativa para la obtención de la resolución de reconocimiento del cumplimiento de las condiciones para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat.

Artículo 7. Documentación a aportar para acreditar el cumplimiento de requisitos para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat

Para obtener la resolución de reconocimiento de los requisitos para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat, el interesado deberá presentar instancia según modelo normalizado, así como la siguiente documentación:

a) Dos copias de la escritura autorizada, que acredite la titularidad de la vivienda objeto de las ayudas, en la que deberá constar su inscripción en el Registro de Propiedad con las cláusulas obligatorias.

b) Certificado de empadronamiento en la vivienda objeto de las ayudas.

c) Justificación de haber formalizado el préstamo específico.

Artículo 8. Justificación del cumplimiento de requisitos para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat

1. Los adquirentes y adjudicatarios deberán presentar la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat establecidos por la normativa del plan de vivienda, una vez formalizada e inscrita en el Registro de la Propiedad la escritura de compraventa o adjudicación.

La acreditación del cumplimiento de los requisitos antes citado, que será requisito para el otorgamiento de ayudas que se pudieran convocar, tendrá además los efectos de justificación de la finalidad para la que se le reconoció el derecho al préstamo específico, la subsidiación del mismo así como la Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE), en su caso, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

2. El plazo máximo para presentar la justificación será de doce meses desde la formalización de la escritura pública de compraventa.

3. La falta d'obtenció de la resolució de reconeixement del compliment dels requisits per a l'accés a les ajudes a càrrec de la Generalitat establert, que té com a efectes la justificació de les ajudes obtingudes (subsidiació i AEDE, si és el cas), implicarà el reintegrament de les ajudes percebudes, de conformitat amb el que estableix el títol V, Règim sancionador, de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, d'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

Article 9. Requisits dels contractes i les escriptures

Els contractes d'adquisició i adjudicació d'habitatges de protecció pública contendran les clàusules d'inserció obligatòries establides en els articles 12, 14 i 16 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, i les establides expressament per la normativa reguladora dels plans d'habitatge, en desplegament dels articles 14 i 16 del Decret 90/2009, de 26 de juny, Reglament d'Habitatge de Protecció Pública.

Article 10. Promocions individuals per a ús propi

Els promotors individuals per a ús propi sol·licitaran simultàniament la qualificació provisional, el reconeixement del compliment dels requisits d'accés als habitatges amb protecció pública i el reconeixement del dret al préstec.

En les promocions individuals per a ús propi s'aportarà, junt amb la documentació requerida per a qualificar l'actuació, la corresponent al compliment dels requisits exigits per a l'accés a l'habitatge i per a l'accés al préstec, de manera que en el moment de l'expedició de la qualificació provisional, el servei territorial procedisca a dictar una resolució de reconeixement del dret al préstec, si és procedent, en els termes assenyalats en l'article 6.

En la declaració d'obra nova, el promotor farà constar per separat el valor de l'edificació i el del sòl, que no podran superar els límits establits per la normativa vigent. En el cas que estes valoracions no constaren, o constaren per separat, s'acreditaran per mitjà de certificat de l'arquitecte director de les obres visat pel col·legi professional que corresponga d'acord amb el projecte d'execució final.

Acabades les obres, obtinguda la qualificació definitiva i formalitzat el préstec específic, es presentarà la documentació justificativa per a l'obtenció de la resolució de reconeixement del compliment de les condicions per a l'accés a les ajudes a càrrec de la Generalitat segons el que estableix l'article 8 d'esta orde.

Secció segona
Promocions d'habitatges de protecció pública
amb destinació a arrendament

Article 11. Sol·licitud de visat de contractes d'arrendament

1. Presentació de la sol·licitud.

El visat dels contractes d'arrendament se sol·licitarà una vegada obtinguda la qualificació definitiva.

2. Junt amb el model normalitzat de sol·licitud de visat dels contractes d'arrendament, i sense perjudi del que estableix la disposició addicional tercera d'esta orde, s'aportarà la documentació següent:

a) Contractes d'arrendament per triplicat amb les clàusules obligatòries, amb justificant del pagament de la fiança. Justificant de la liquidació de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

b) Original i fotocòpia per a la seua confrontació de la declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques dels arrendataris. Per a la determinació dels ingressos familiars dels arrendataris serà aplicable el que estableix l'article 5 d'esta orde.

c) Declaració responsable de l'arrendatari de compliment dels requisits establits en el Pla d'Habitatge a què s'acull.

d) Acreditació de l'empadronament de l'arrendatari en l'habitatge objecte del contracte.

Article 12. Visat dels contractes d'arrendament

1. Una vegada presentades les sol·licituds i la documentació establides en l'article anterior d'esta orde, els serveis territorials, si és procedent d'acord amb la normativa, concediran el visat dels contractes d'arrendament.

3. La falta de obtenció de la resolució de reconeixement del compliment dels requisits per a l'accés a les ajudes a càrrec de la Generalitat establert, que té com a efectes la justificació de les ajudes obtingudes (subsidiació i AEDE en su caso), implicarà el reintegrament de las ayudas percibidas, de conformidad con lo dispuesto en el Título V, Régimen Sancionador, de la Ley 8/2004 de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Artículo 9. Requisitos de los contratos y escrituras

Los contratos de adquisición y adjudicación de viviendas de protección pública contendrán las cláusulas de inserción obligatorias establecidas en los artículos 12, 14 y 16 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, y las establecidas expresamente por la normativa reguladora de los Planes de Vivienda, en desarrollo de los artículos 14 y 16 del Decreto 90/2009 de 26 de junio, Reglamento de vivienda de protección pública.

Artículo 10. Promociones individuales para uso propio

Los promotores individuales para uso propio solicitarán simultáneamente la calificación provisional, el reconocimiento del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas con protección pública y el reconocimiento del derecho al préstamo.

En las promociones individuales para uso propio se aportará, junto con la documentación requerida para calificar la actuación, la correspondiente al cumplimiento de los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda y para el acceso al préstamo, de forma que en el momento de la expedición de la calificación provisional, el servicio territorial proceda a dictar resolución de reconocimiento del derecho al préstamo, si procede, en los términos señalados en el artículo 6.

En la declaración de obra nueva, el promotor hará constar por separado el valor de la edificación y el del suelo, que no podrán superar los límites establecidos por la normativa vigente. En el supuesto de que estas valoraciones no constaran, o constaran por separado, se acreditarán mediante certificado del arquitecto director de las obras visado por el colegio profesional que corresponda de acuerdo con el proyecto de ejecución final.

Terminadas las obras, obtenida la calificación definitiva y formalizado el préstamo específico, se presentará la documentación justificativa para la obtención de la resolución de reconocimiento del cumplimiento de las condiciones para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat según lo dispuesto en el artículo 8 de esta orden.

Sección segunda
Promociones de viviendas de protección pública
con destino a arrendamiento

Artículo 11. Solicitud de visado de contratos de arrendamiento

1. Presentación de la solicitud.

El visado de los contratos de arrendamiento, se solicitará una vez obtenida la calificación definitiva.

2. Junto con el modelo normalizado de solicitud de visado de los contratos de arrendamiento, y sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional tercera de esta orden, se aportará la siguiente documentación:

a) Contratos de arrendamiento por triplicado con las cláusulas obligatorias, con justificante del pago de la fianza. Justificante de la liquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

b) Original y fotocopia para su cotejo de la declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas de los arrendatarios. Para la determinación de los ingresos familiares de los arrendatarios será aplicable lo dispuesto en el artículo 5 de la presente orden.

c) Declaración responsable del arrendatario de cumplimiento de los requisitos establecidos en el plan de vivienda al que se acoge.

d) Acreditación del empadronamiento del arrendatario en la vivienda objeto del contrato.

Artículo 12. Visado de los contratos de arrendamiento

1. Una vez presentadas las solicitudes y documentación establecidas en el artículo anterior de la presente orden, los servicios territoriales, si procede de acuerdo con la normativa, concederán el visado de los contratos de arrendamiento.

2. En el cas de promocions qualificades per a arrendament que hagen cedit els habitatges a la Xarxa Lloga per a la posada en el mercat amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta orde, els contractes d'arrendament, quan efectivament es produïsquen, hauran de presentar-se en el servici territorial corresponent per al seu visat.

3. Els promotors hauran de sol·licitar el visat del contracte d'arrendament en tot cas, encara en els supòsits que en aplicació de la normativa de finançament vigent, per les característiques dels habitatges o dels arrendataris, no s'hagen establert subvencions. El visat de contracte tindrà els efectes de justificació de la finalitat per a la qual es va reconèixer el dret al préstec específic i la subsidiació d'este, i serà requisit per a l'atorgament de les ajudes que es pogueren convocar del Ministeri i Generalitat Valenciana.

4. Termini per a visar els contractes d'arrendament.

El termini màxim per a presentar la sol·licitud de visat dels contractes d'arrendament serà de 24 mesos comptadors des de la data de concessió de la qualificació definitiva. La falta d'obtenció de visat podrà determinar la presa de mesures necessàries per a la interrupció de la subsidiació del préstec, i es podrà procedir segons el que estableix el títol V, Règim sancionador, de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, d'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

5. Inspecció

Al llarg de tot el període en què la promoció estiga destinada a arrendament, la direcció general competent en matèria d'habitatge podrà inspeccionar i demanar la informació necessària per a comprovar l'adequació de l'ús i destinació dels habitatges a les limitacions imposades pel règim en què van ser qualificades. En cas de detectar infraccions, es podrà procedir segons el que estableix el títol V de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, d'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

Article 13. Lloguer amb opció de compra

1. En el supòsit d'habitatges de protecció pública amb destinació a arrendament amb opció de compra, haurà de constar en el contracte la clàusula en què es pacte expressament l'esmentada opció de compra en els termes que estableix el corresponent Pla d'Habitatge. La sol·licitud de visat dels contractes i la seua concessió s'ajustaran al que estableixen els articles 11 i 12 d'esta orde, i inclourà la informació relativa a l'opció de compra, concretant el termini per al seu exercici i el preu d'adquisició.

Per a poder optar a l'ajuda corresponent a l'opció de compra, el procediment de concessió del qual serà regulat en normativa específica d'acord amb l'article primer, el contracte d'arrendament amb opció de compra haurà d'estar inscrit en el Registre de Propietat, com a garantia dels drets de l'inquilí, i seran a càrrec del promotor.

2. En el cas que, junt amb el contracte d'arrendament, s'aporte la renúncia expressa per les dos parts a l'esmentada opció de compra, es podrà obtindre el visat de contracte d'arrendament, de conformitat amb l'article 12 d'esta orde.

CAPÍTOL III

Adquisició d'habitatges usats

Article 14. Sol·licitud de visat i reconeixement del dret al préstec

1. Presentació de la sol·licitud.

La sol·licitud de visat i el reconeixement del dret al préstec haurà de presentar-se en el termini de quatre mesos des de la data de realització del contracte de compra o opció de compra, o des de la data de l'escriptura pública de compravenda.

2. Documentació a aportar.

La sol·licitud es realitzarà junt amb les declaracions jurades corresponents en els models normalitzats que es determinen, i que hauran de ser subscrits per la persona o les persones sol·licitants, i s'haurà d'adjuntar la documentació establida en els apartats a, b, c, e i h de l'article 4, així com la que a continuació s'enumera:

a) Contracte per duplicat, o dos fotocòpies de l'escriptura que acredite la titularitat de l'habitatge, on conste de manera indubtable la identificació de l'habitatge, la superfície útil i el preu de venda de l'habitatge i el garatge i el traster vinculats i els annexos, si és el cas, així com les clàusules obligatòries establides en el Pla d'Habitatge vigent i la resta de normativa aplicable.

2. En el caso de promociones calificadas para arrendamiento que hayan cedido las viviendas a la Red Alquiler para su puesta en el mercado con anterioridad a la entrada en vigor de esta orden, los contratos de arrendamiento, cuando efectivamente se produzcan, deberán presentarse en el servicio territorial correspondiente para su visado.

3. Los promotores deberán solicitar el visado del contrato de arrendamiento en todo caso, aún en los supuestos que en aplicación de la normativa de financiación vigente, por las características de las viviendas o de los arrendatarios, no se hayan establecido subvenciones. El visado de contrato tendrá los efectos de justificación de la finalidad para la que se reconoció el derecho al préstamo específico y la subsidiación del mismo, y será requisito para el otorgamiento de las ayudas que se pudieran convocar del Ministerio y Generalitat Valenciana.

4. Plazo para visar los contratos de arrendamiento.

El plazo máximo para presentar la solicitud de visado de los contratos de arrendamiento será de 24 meses a contar desde la fecha de concesión de la calificación definitiva. La falta de obtención de visado podrá determinar la toma de medidas necesarias para la interrupción de la subsidiación del préstamo, y se podrá proceder según lo dispuesto en el Título V, régimen sancionador, de la Ley 8/2004 de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.

5. Inspección

A lo largo de todo el período en el que la promoción esté destinada a arrendamiento, la dirección general competente en materia de vivienda podrá inspeccionar y recabar la información necesaria para comprobar la adecuación del uso y destino de las viviendas a las limitaciones impuestas por el régimen en el que fueron calificadas. En caso de detectar infracciones, se podrá proceder según lo dispuesto en el Título V de la Ley 8/2004 de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunidad Valenciana.

Artículo 13. Alquiler con opción a compra

1. En el supuesto de viviendas de protección pública con destino a arrendamiento con opción a compra, deberá constar en el contrato la cláusula en la que se pacte expresamente la citada opción a compra en los términos previstos en el correspondiente plan de vivienda. La solicitud de visado de los contratos y su concesión se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 11 y 12 de la presente orden, e incluirá la información relativa a la opción a compra, concretando el plazo para su ejercicio y el precio de adquisición.

Para poder optar a la ayuda correspondiente a la opción a compra, cuyo procedimiento de concesión será regulado en normativa específica de acuerdo con el artículo primero, el contrato de arrendamiento con opción a compra deberá estar inscrito en el Registro de Propiedad, como garantía de los derechos del inquilino, siendo los gastos de dicha inscripción a cargo del promotor.

2. En caso de que, junto con el contrato de arrendamiento, se aporte la renuncia expresa por ambas partes a la citada opción a compra, se podrá obtener el visado de contrato de arrendamiento, de conformidad con el artículo 12 de esta orden.

CAPÍTULO III

Adquisición de viviendas usadas

Artículo 14. Solicitud de visado y reconocimiento del derecho al préstamo

1. Presentación de la solicitud.

La solicitud de visado y reconocimiento del derecho al préstamo deberá presentarse en el plazo de cuatro meses desde la fecha de celebración del contrato de compra u opción de compra, o desde la fecha de la escritura pública de compraventa.

2. Documentación a aportar.

La solicitud se realizará junto con las declaraciones juradas correspondientes en los modelos normalizados que se determinen, y que deberán ser suscritos por la persona o personas solicitantes, acompañando la documentación establecida en los apartados a, b, c, e y h del artículo 4, así como la que a continuación se enumera:

a) Contrato por duplicado, o dos fotocopias de la escritura que acredite la titularidad de la vivienda, en donde conste de manera indubitada la identificación de la vivienda, la superficie útil y precio de venta de la vivienda y garaje y trastero vinculados y anejos en su caso, así como las cláusulas obligatorias establecidas en el plan de vivienda vigente y demás normativa aplicable.

b) Fotocòpia confrontada de la còpia autoritzada i inscrita de l'escriptura del venedor, i, en el cas que no hi figure la superfície útil, esta es podrà acreditar per mitjà del certificat expedit pel tècnic competent, els informes de taxació o les dades incloses en l'escriptura de declaració d'obra nova de l'edifici.

c) Quan es tracte d'habitatges protecció pública que s'hagen destinat a arrendament durant el termini exigít per la normativa del Pla d'Habitatge aplicable, o, si no n'hi ha, transcorreguts almenys deu anys des de la qualificació definitiva, els servicis territorials constataran que han transcorregut els terminis esmentats.

d) Acreditació de l'antiguitat que establisca cada Pla d'Habitatge per als habitatges de nova construcció. Haurà d'aportar-se el certificat de final d'obra expedit pel tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional, o llicència de primera ocupació, a fi d'acreditar l'antiguitat de l'habitatge.

e) Quan la sol·licitud es formalitze adjuntant el contracte privat de compra o opció de compra, s'haurà d'aportar l'escriptura de propietat de l'habitatge de la part venedora.

f) Declaració responsable, en model normalitzat, als efectes d'acreditar el compliment dels requisits d'accés i finançament que establisquen els plans d'Habitatge i sòl.

3. És aplicable a la sol·licitud de visat i reconeixement del dret al préstec per adquisició d'habitatge usat el que establix l'article 5 d'esta orde.

Article 15. Procediment de visat i reconeixement del dret al préstec

1. Presentada la sol·licitud de visat acompanyada de la documentació corresponent, els servicis territorials, després de la comprovació prèvia dels requisits exigits per la legislació aplicable, procediran a dictar una resolució de visat de contracte i de reconeixement del dret al préstec en les condicions determinades pels plans d'habitatge.

2. La resolució de reconeixement del dret al préstec podrà permetre l'accés al préstec específic, la subsidiació d'este i l'ajuda estatal directa a l'entrada, si és el cas, o qualsevol altra ajuda sempre que fóra de pagament directe pel ministeri competent.

3. Formalitzat el préstec específic, i degudament inscrita l'escriptura de compravenda, es presentarà la documentació justificativa per a l'obtenció de la resolució de reconeixement del compliment de les condicions per a l'accés a les ajudes a càrrec de la Generalitat.

Article 16. Justificació del compliment de requisits en la compra d'habitatge usat per a l'accés a les ajudes a càrrec de la Generalitat

1. Els adquirents hauran de presentar la documentació que acredite el compliment dels requisits establits per la normativa vigent per a accedir a les ajudes establides a càrrec de la Generalitat en el Pla d'Habitatge, una vegada formalitzada i inscrita en el Registre de la Propietat i l'escriptura de compravenda i formalitzat el préstec específic.

L'acreditació del compliment dels requisits abans mencionat, que serà requisit per a l'atorgament d'ajudes que es pogueren convocar, tindrà, a més, els efectes de justificació de la finalitat per a la qual se li va reconèixer el dret al préstec específic i la subsidiació d'este, així com l'ajuda directa a l'entrada (AEDE), si és el cas, de conformitat amb l'article 32 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.

2. El termini màxim per a presentar la sol·licitud de reconeixement del compliment de requisits serà de dotze mesos comptador de la notificació de visat i la resolució de dret al préstec, i acreditar la disposició del préstec específic.

Transcorregut el termini esmentat sense que s'haja sol·licitat el reconeixement mencionat, i acreditar la disposició del préstec específic i el compliment dels altres requisits establits per la normativa per a l'accés a les ajudes a càrrec de la Generalitat, l'òrgan competent procedirà a declarar la caducitat de l'expedient.

3. La falta d'obtenció de la resolució de reconeixement del compliment dels requisits per a l'accés a les ajudes a càrrec de la Generalitat establít, que té com a efectes la justificació de les ajudes obtingudes (subsidiació i AEDE, si és el cas), implicarà el reintegrament de les ajudes percebudes, de conformitat amb el que establix el títol V, Règim

b) Fotocòpia cotejada de la còpia autoritzada e inscrita de la escriptura del venedor, y, en el supuesto de que no figure en la misma la superficie útil, esta se podrá acreditar mediante certificación expedida por técnico competente, informes de tasación o datos incluidos en la escritura de Declaración de Obra Nueva del edificio.

c) Cuando se trate de viviendas protección pública que se hayan destinado a arrendamiento durante el plazo exigido por la normativa del Plan de Vivienda aplicable, o en su defecto transcurridos al menos diez años desde la calificación definitiva, los servicios territoriales constatarán que han transcurrido los citados plazos.

d) Acreditación de la antigüedad que establezca cada plan de vivienda para las viviendas de nueva construcción. Deberá aportarse certificado de final de obra expedido por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, o licencia de primera ocupación, a fin de acreditar la antigüedad de la vivienda.

e) Cuando la solicitud se formalice acompañando contrato privado de compra u opción de compra, se deberá aportar la escritura de propiedad de la vivienda de la parte vendedora.

f) Declaración responsable, en modelo normalizado, a los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos de acceso y financiación que establezcan los planes de vivienda y suelo.

3. Es aplicable a la solicitud de visado y reconocimiento del derecho al préstamo por adquisición de vivienda usada lo dispuesto en el artículo 5 de la presente orden.

Artículo 15. Procedimiento de visado y reconocimiento del derecho al préstamo

1. Presentada la solicitud de visado acompañada de la documentación correspondiente, los servicios territoriales, previa comprobación de los requisitos exigidos por la legislación aplicable, procederán a dictar resolución de visado de contrato y de reconocimiento del derecho al préstamo en las condiciones determinadas por los planes de vivienda.

2. La resolución de reconocimiento del derecho al préstamo podrá permitir el acceso al préstamo específico, la subsidiación del mismo y la ayuda estatal directa a la entrada, en su caso, o cualquier otra ayuda siempre que fuese de pago directo por el Ministerio competente.

3. Formalizado el préstamo específico, y debidamente inscrita la escritura de compraventa, se presentará la documentación justificativa para la obtención de la resolución de reconocimiento del cumplimiento de las condiciones para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat.

Artículo 16. Justificación del cumplimiento de requisitos en la compra de vivienda usada para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat

1. Los adquirentes deberán presentar la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa vigente para acceder a las ayudas establecidas a cargo de la Generalitat en el plan de vivienda, una vez formalizada e inscrita en el Registro de la Propiedad la escritura de compraventa y formalizado el préstamo específico.

La acreditación del cumplimiento de los requisitos antes citado, será requisito para el otorgamiento de ayudas que se pudieran convocar, tendrá además los efectos de justificación de la finalidad para la que se le reconoció el derecho al préstamo específico y la subsidiación del mismo, así como la ayuda directa a la entrada (AEDE) en su caso, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

2. El plazo máximo para presentar la solicitud de reconocimiento del cumplimiento de requisitos será de doce meses a contar desde la notificación de visado y resolución de derecho al préstamo, acreditando la disposición del préstamo específico.

Transcurrido el citado plazo sin que se haya solicitado el citado reconocimiento, acreditando la disposición del préstamo específico y el cumplimiento de los demás requisitos establecidos por la normativa para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat, el órgano competente procederá a declarar la caducidad del expediente.

3. La falta de obtención de la resolución de reconocimiento del cumplimiento de los requisitos para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat establecido, que tiene como efectos la justificación de las ayudas obtenidas (subsidiación y AEDE en su caso), implicará el reintegro de las ayudas percibidas, de conformidad con lo dispuesto en

sancionador, de la Llei 8/2004 de 20 d'octubre, d'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

4. Documentació a aportar.

La persona interessada haurà de presentar una instància segons el model normalitzat, acompanyada de la documentació establida en l'article 7, i, a més, la llicència d'ocupació o, si no n'hi ha, els rebuts de subministraments dels servicis d'aigua i energia elèctrica corresponents al trimestre immediatament anterior a la presentació d'esta documentació.

CAPÍTOL IV *Bestretes*

Article 17. Bestretes al promotor

Quan en els plans d'habitatge, estiga prevista la possibilitat de bestreta de les ajudes establides pel ministeri competent en matèria d'habitatge, es podran realitzar pagaments anticipats en els termes establits en estos.

Es podran realitzar pagaments anticipats que suposaran entregues de fons amb caràcter previ a la justificació, com a finançament necessari per a poder dur a terme les actuacions inherents a la subvenció, en els supòsits que establisquen els plans d'habitatge.

Article 18. Sol·licitud i procediment

1. Les sol·licituds de pagaments anticipats es presentaran en la direcció general competent en matèria d'habitatge, acompanyada de la documentació següent:

a) Número o codi d'identificació fiscal del promotor; en cas de ser persona jurídica, escriptura de constitució d'esta, número d'identificació fiscal del representant legal, i documentació que acredite la representació que té.

b) Acreditació d'estar al corrent en les seues obligacions tributàries i de la Seguretat Social.

c) Acreditació de l'inici de l'activitat protegida que justifique la concessió de la bestreta.

d) Garantia suficient, per mitjà d'aval o un altre mitjà de garantia suficient, que assegure la devolució dels imports anticipats en cas d'incompliment dels requisits exigits per a l'obtenció de les ajudes econòmiques.

En cap cas podran realitzar-se pagaments anticipats a beneficiaris quan s'haja sol·licitat la declaració de concurs, hagen sigut declarats insolvents en qualsevol procediment, estiguen declarats en concurs, estiguen subjectes a intervenció judicial o hagen sigut inhabilitats d'acord amb la legislació concursal sense que haja conclòs el període d'inhabilitació fixat en la sentència de qualificació del concurs, hagen sigut declarats en fallida, en concurs de creditors, insolvent fallit en qualsevol procediment o subjecte a intervenció judicial, haver iniciat expedient de quitament i espera o de suspensió de pagaments o haver presentat la sol·licitud judicial de fallida o de concurs de creditors, mentre, si és el cas, no foren rehabilitats.

2. La direcció general competent en matèria d'habitatge, després de la comprovació prèvia dels requisits exigits, i en funció de les disponibilitats pressupostàries, determinarà si és procedent o no estimar i proposar al ministeri competent en matèria d'habitatge, per mitjà d'un informe motivat, la concessió de la bestreta.

3. Transcorregut el termini de 36 mesos des de la qualificació definitiva, aquells promotors que, havent disfrutat de la bestreta de les ajudes per al promotor d'acord amb el que establix l'article 17, i que no hagen obtingut els preceptius visats dels contractes de lloguer, hauran de reintegrar les ajudes percebudes anticipadament. Per a això, s'executarà l'aval que s'haguera aportat com a garantia.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Concepte d'unitat familiar i famílies nombroses

Les disposicions que establix esta orde relatives a la documentació i als requisits que han d'omplir les persones interessades per a l'obtenció dels beneficis que la normativa preveu, s'entendran referits no sols al titular de l'habitatge, sinó a tots els que siguen constituents de la mateixa unitat familiar, i s'entén com a unitat familiar el concepte d'esta a efectes fiscals.

el Título V, Régimen Sancionador, de la Ley 8/2004 de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunidad Valenciana.

4. Documentación a aportar.

El interesado deberá presentar instancia según modelo normalizado, acompañada de la documentación establecida en el artículo 7, y además licencia de ocupación o, en su defecto, recibos de suministros de los servicios de agua y energía eléctrica correspondientes al trimestre inmediatamente anterior a la presentación de esta documentación.

CAPÍTULO IV *Anticipos*

Artículo 17. Anticipos al promotor

Cuando en los planes de vivienda, esté prevista la posibilidad de anticipo de las ayudas establecidas por el ministerio competente en materia de vivienda, se podrán realizar pagos anticipados en los términos establecidos en los mismos.

Se podrán realizar pagos anticipados que supondrán entregas de fondos con carácter previo a la justificación, como financiación necesaria para poder llevar a cabo las actuaciones inherentes a la subvención, en los supuestos que establezcan los planes de vivienda.

Artículo 18. Solicitud y procedimiento

1. Las solicitudes de pagos anticipados se presentarán en la dirección general competente en materia de vivienda, acompañada de la siguiente documentación:

a) Número o código de identificación fiscal del promotor; en caso de ser persona jurídica, escritura de constitución de la misma, Número de Identificación Fiscal del representante legal, y documentación que acredite la representación que ostenta.

b) Acreditación de hallarse al corriente en sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

c) Acreditación del inicio de la actividad protegida que justifique la concesión del anticipo.

d) Garantía suficiente, mediante aval u otro medio de garantía suficiente, que asegure la devolución de los importes anticipados en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de las ayudas económicas.

En ningún caso podrán realizarse pagos anticipados a beneficiarios cuando se haya solicitado la declaración de concurso, hayan sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, se hallen declarados en concurso, estén sujetos a intervención judicial o hayan sido inhabilitados conforme a la legislación concursal sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso, hayan sido declarados en quiebra, en concurso de acreedores, insolvente fallido en cualquier procedimiento o sujeto a intervención judicial, haber iniciado expediente de quita y espera o de suspensión de pagos o presentado solicitud judicial de quiebra o de concurso de acreedores, mientras, en su caso, no fueran rehabilitados.

2. La dirección general competente en materia de vivienda, previa comprobación de los requisitos exigidos, y en función de las disponibilidades presupuestarias, determinará si procede o no estimar y proponer al ministerio competente en materia de vivienda, mediante informe motivado, la concesión del anticipo.

3. Transcurrido el plazo de 36 meses desde la calificación definitiva, aquellos promotores que, habiendo disfrutado del anticipo de las ayudas para el promotor conforme a lo establecido en el artículo 17, y que no hayan obtenido los preceptivos visados de los contratos de alquiler, deberán reintegrar las ayudas percibidas anticipadamente. Para ello, se ejecutará el aval que se hubiera aportado como garantía.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Concepto de unidad familiar y familias numerosas

Las disposiciones que establece la presente orden relativas a documentación y requisitos que deben cumplimentar los interesados para la obtención de los beneficios que la normativa contempla, se entenderán referidos no sólo al titular de la vivienda, sino a todos los que sean constituyentes de la misma unidad familiar, entendiéndose como unidad familiar el concepto de la misma a efectos fiscales.

Als efectes de concessió de finançament es considerarà com a unitat familiar les situacions d'unions de fet degudament inscrites en el Registre Públic de la Comunitat Autònoma Valenciana, o en qualsevol altre registre.

En els supòsits de famílies nombroses, als efectes de concessió del finançament específic, únicament es computaran com a membres de la unitat familiar per a la seua consideració com a família nombrosa, els fills que siguen menors d'edat i els majors incapacitats judicialment subjectes a pàtria potestat prorrogada o rehabilitada.

Només als efectes de concessió de subvencions a càrrec dels pressupostos de la Generalitat Valenciana, i sempre amb el límit d'edat establert en el paràgraf anterior, es considerarà família nombrosa el concepte d'esta establert per la Llei 40/2003, de 18 de novembre, de Protecció a les Famílies Nombroses, o norma de rang legal que la substituïska.

Segona. Requisits documentació

La documentació requerida per a la tramitació dels procediments previstos en esta orde haurà de ser l'original o, si és el cas, una fotocòpia confrontada.

Tercera. Autorització a l'Administració

Les sol·licituds regulades en esta orde implicaran l'autorització perquè la direcció general i els servicis territorials competents en matèria d'habitatge demanen de l'Agència Tributària i altres administracions i registres públics els informes o els certificats necessaris amb vista a la justificació dels aspectes requerits per a la concessió del visat i el finançament específic.

Dins del marc de col·laboració amb l'Agència Tributària i altres administracions, i en la mesura que així s'establisca i, l'òrgan competent puga disposar de la informació tributària o econòmica legalment exigible, no es requerirà a les persones interessades l'aportació individual de certificats expedits per estes.

Així mateix, quan dins del marc de col·laboració amb la Generalitat i l'Administració General d'Estat l'òrgan competent puga disposar de la informació prevista en el Reial Decret 522/2006, de 28 d'abril, pel qual se suprimeix l'aportació de fotocòpies de documents d'identitat en els procediments de l'Administració de l'Estat i dels seus organismes públics vinculats i dependents, no serà necessari aportar la documentació mencionada.

Quarta. Actuacions no previstes en esta orde

Quan els plans d'habitatge establisquen actuacions protegides no desenvolupades pel que fa a la seua tramitació en esta orde, hauran de regular el procediment per a la seua gestió i el reconeixement, i es considera la regulació esmentada com una modificació automàtica d'esta orde.

Quinta. Instruccions

Es faculta el titular de la direcció general competent en matèria d'habitatge per a dictar les instruccions pertinents per a l'aplicació d'esta orde.

Sexta. Qualificació individual

Per a sol·licitar la qualificació d'un habitatge com a protegit en les condicions establides en l'article 1, 2.a) del Reial Decret 1961/2009, de 18 de desembre, pel qual es modifica la disposició transitòria primera del Reial Decret 2066/2009, de 12 de desembre, en el supòsit de les sol·licituds presentades a partir de l'1 de gener de 2010, serà necessari que la llicència d'obres de l'habitatge s'haja concedit després de l'1 de setembre de 2004. La qualificació de protecció pública es limitarà a reconèixer que es complixen els límits establits per al preu i la superfície.

Podran sol·licitar la qualificació per a venda dels habitatges lliures els promotors o els propietaris d'estos, que els hagen adquirits directament als promotors, tant si són persones físiques com si són persones jurídiques.

Podran sol·licitar la qualificació per a arrendament dels habitatges lliures acabats els promotors o els propietaris d'estos, que els hagen adquirits directament als promotors, si són persones jurídiques l'objecte social de les quals siga l'arrendament d'habitatges.

A los efectos de concesión de financiación se considerará como unidad familiar las situaciones de uniones de hecho debidamente inscritas en el Registro Público de la Comunidad Autónoma Valenciana, o en cualquier otro registro.

En los supuestos de familias numerosas, a los efectos de concesión de la financiación específica, únicamente se computarán como miembros de la unidad familiar para su consideración como familia numerosa, los hijos que sean menores de edad y los mayores incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

A los solos efectos de concesión de subvenciones con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana, y siempre con el límite de edad establecido en el párrafo anterior, se considerará familia numerosa el concepto de la misma establecido por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, o norma de rango legal que la sustituya.

Segunda. Requisitos documentación

La documentación requerida para la tramitación de los procedimientos previstos en la presente orden deberá ser original o en su caso fotocopia cotejada.

Tercera. Autorización a la administración

Las solicitudes reguladas en la presente orden implicarán la autorización para que la dirección general y los servicios territoriales competentes en materia de vivienda recaben de la Agencia Tributaria y otras administraciones y registros públicos los informes o certificados necesarios en orden a la justificación de los extremos requeridos para la concesión del visado y la financiación específica.

Dentro del marco de colaboración con la Agencia Tributaria y otras administraciones, y en la medida en que así se establezca y, el órgano competente pueda disponer de la información tributaria o económica legalmente exigible, no se requerirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por las mismas.

Asimismo cuando dentro del marco de colaboración con la Generalitat y la Administración General de Estado el órgano competente pueda disponer de la información prevista en el Real Decreto 522/2006, de 28 de abril, por el que se suprime la aportación de fotocopias de documentos de identidad en los procedimientos de la Administración del Estado y de sus organismos públicos vinculados y dependientes, no será necesario aportar dicha documentación.

Cuarta. Actuaciones no contempladas en la presente orden

Cuando los planes de vivienda establezcan actuaciones protegidas no desarrolladas en cuanto a su tramitación en la presente orden, deberán regular el procedimiento para su gestión y reconocimiento, considerándose dicha regulación como una modificación automática de la presente orden.

Quinta. Instrucciones

Se faculta al titular de la dirección general competente en materia de vivienda para dictar las instrucciones pertinentes para la aplicación de la presente orden.

Sexta. Calificación individual

Para solicitar la calificación de una vivienda como protegida en las condiciones establecidas en el artículo 1, 2.a) del Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, por el que se modifica la disposición transitoria primera del Real Decreto 2066/2009, de 12 de diciembre, en el supuesto de las solicitudes presentadas a partir del 1 de enero de 2010, será necesario que la licencia de obras de la vivienda se haya concedido con posterioridad al 1 de septiembre de 2004. La calificación de protección pública se limitará a reconocer que se cumplen los límites establecidos para precio y superficie.

Podrán solicitar la calificación para venta de las viviendas libres los promotores o los propietarios de las mismas, que las hayan adquirido directamente a los promotores, tanto si son personas físicas como si son personas jurídicas.

Podrán solicitar la calificación para arrendamiento de las viviendas libres terminadas los promotores o los propietarios de las mismas, que las hayan adquirido directamente a los promotores, si son personas jurídicas cuyo objeto social sea el arrendamiento de viviendas.

En el cas que els habitatges es qualifiquen per a lloguer en qualsevol règim, únicament es podran obtenir les subvencions a càrrec del ministeri competent en matèria d'habitatge per a la promoció d'habitatges protegits de nova construcció.

Així mateix, serà necessari per al cobrament de les subvencions que els habitatges estiguen efectivament llogats i que el contracte d'arrendament s'haja visat pel servei territorial competent. No serà aplicable el que estableix l'article 12.3 de l'Orde de 28 de juliol de 2009, de tramitació d'actuacions protegides, quant a la cessió de la gestió d'arrendament, per part dels promotors o les persones jurídiques propietàries dels immobles, a l'Agència Valenciana de Lloguer.

A causa de la limitació d'objectius corresponents al programa de promoció d'habitatge protegit per a lloguer, la direcció general competent en matèria d'habitatge prioritzarà la qualificació de promocions completes i valorarà l'interès social de les sol·licituds presentades.

Sèptima. Tramitació de qualificacions d'allotjaments

Prèviament a la sol·licitud de qualificació provisional per a allotjaments, els promotors hauran de presentar un avantprojecte acompanyat d'una memòria, que serà supervisat i informat pel servei territorial corresponent, d'acord amb instrucció que es dictarà per la direcció general competent en matèria d'habitatge. Este informe servirà de base a l'emissió per la direcció general esmentada d'una resolució prèvia per la qual es declararà protegida l'actuació, i s'inicien els tràmits per a la seua aprovació en la Comissió Bilateral, condició necessària per a obtenir finançament segons el que estableix el Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, modificat pel Reial Decret 1713/2010 de 17 de desembre.

Octava. Certificació energètica dels edificis

De conformitat amb el que estableix l'article 6 de l'Orde 1/2011, de 4 de febrer, de la Conselleria d'Infraestructures i Transport, per la qual es regula el Registre de Certificació d'Eficiència Energètica d'Edificis, per a l'obtenció de la qualificació definitiva d'edificis d'habitatge amb protecció pública, sense perjudici del que estableix l'article 24 del Decret 90/2009, de 26 de juny, pel qual s'aprova el reglament d'habitatges de protecció pública, serà requisit necessari aportar el document de registre.

Novena. Termini per a la presentació dels contractes d'arrendament per al seu visat en el supòsit d'habitatges d'accés concertat destinats a arrendament amb opció de compra regulats pel Decret 73/2005, de 8 d'abril i pels capítols V i VI del Decret 41/2006, de 24 de març

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, i regulats per la normativa autonòmica, als efectes de l'obtenció del visat de contracte, els contractes d'arrendament degudament inscrits en el Registre de la Propietat hauran d'aportar-se abans del 31 de desembre de 2012. L'atorgament d'ajudes es regularà, si és el cas, per mitjà de convocatòria específica, segons el que estableix l'Orde 5/2011, de 20 d'octubre, de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, per la qual es regula la presentació de sol·licituds d'ajudes en el marc del Pla d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012. Transcorregut el dit termini sense que s'ompliga el tràmit mencionat, es produirà la caducitat de l'expedient.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Prórroga

Segons el que estableixen les disposicions transitòries primera i segona del Decret 66/2009, de 15 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Pla Autòmic d'Habitatge de la Comunitat Valenciana 2009-2012, es prorroga fins al 31 de desembre 2012, o període de vigència del Pla 2009-2012, tant allò que s'ha disposat en la disposició esmentada respecte a la superfície útil màxima dels habitatges amb protecció pública, i el seu còmput als efectes de finançament convingut, com a respecte a la no-aplicació de la limitació del valor dels terrenys.

En el supuesto de que las viviendas se califiquen para alquiler en cualquier régimen, únicamente se podrán obtener las subvenciones a cargo del Ministerio competente en materia de Vivienda para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción.

Asimismo, será necesario para el cobro de las subvenciones que las viviendas estén efectivamente alquiladas y que el contrato de arrendamiento se haya visado por el servicio territorial competente. No será de aplicación lo establecido en el artículo 12.3 de la Orden de 28 de julio de 2009, de tramitación de actuaciones protegidas, en cuanto a la cesión de la gestión de arrendamiento, por parte de los promotores o personas jurídicas propietarias de los inmuebles, a la Agencia Valenciana de Alquiler.

Debido a la limitación de objetivos correspondientes al programa de promoción de vivienda protegida para alquiler, la dirección general competente en materia de vivienda priorizará la calificación de promociones completas y valorará el interés social de las solicitudes presentadas.

Sèptima. Tramitació de qualificacions de allotjaments

Previa a la solicitud de calificación provisional para alojamientos, los promotores deberán presentar un anteproyecto acompañado de memoria, que será supervisado e informado por el servicio territorial correspondiente, conforme a instrucción que se dictará por la Dirección General competente en materia de vivienda. Este informe servirà de base a la emisión por dicha dirección general de una resolución previa por la que se declarará protegida la actuación, iniciándose los trámites para su aprobación en la Comisión Bilateral, condición necesaria para obtener financiación según lo dispuesto en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, modificado por el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre.

Octava. Certificación energética de los edificios

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Orden 1/2011, de 4 de febrero, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, por la que se regula el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios, para la obtención de la Calificación Definitiva de edificios de vivienda con protección pública, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, por el que aprueba el reglamento de viviendas de protección pública, será requisito necesario aportar el documento de registro.

Novena. Plazo para la presentación de los contratos de arrendamiento para su visado en el supuesto de viviendas de acceso concertado destinadas a arrendamiento con opción a compra reguladas por el Decreto 73/2005, de 8 de abril, y por los capítulos V y VI del Decreto 41/2006, de 24 de marzo

En el caso de promociones de viviendas de acceso concertado de nueva construcción con declaración de protección pública, destinadas a arrendamiento con opción de compra, y reguladas por la normativa autonómica, a los efectos de la obtención del visado de contrato, los contratos de arrendamiento debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad deberán aportarse antes del 31 de diciembre de 2012. El otorgamiento de ayudas se regulará, en su caso, mediante convocatoria específica, según lo dispuesto en la Orden 5/2011, de 20 de octubre, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se regula la presentación de solicitudes de ayudas en el marco Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Transcurrido dicho plazo sin que se cumplimente dicho trámite, se producirá la caducidad del expediente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Prórroga

A tenor de lo dispuesto en las disposiciones transitorias primera y segunda del Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012, se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2012, o período de vigencia del Plan 2009-2012, tanto lo dispuesto en dicha disposición respecto a la superficie útil máxima de las viviendas con protección pública, y su cómputo a efectos de financiación convenida, como respecto a la no aplicación de la limitación del valor de los terrenos.

Segona. Règim Transitori. Tramitació d'expedients iniciats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta orde

1. Les sol·licituds de reconeixement d'ajudes de les diferents línies relacionades amb expedients ja iniciats, es tramitaran de conformitat amb el que estableix la disposició transitòria de l'Orde 5/2011, de 20 d'octubre, de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, per la qual es regula la presentació de sol·licituds d'ajudes en el marc del Pla d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, i en conseqüència, de conformitat amb el que estableix l'Orde de tramitació de 28 de juliol de 2009, els expedients que complisquen les condicions següents:

a. Les ajudes al promotor en els expedients de promoció d'habitatge protegit en lloguer, quan tinguen la qualificació provisional i disposen de finançament convingut a la data d'entrada en vigor de l'esmentada Orde 5/2011, de 20 d'octubre, de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient.

b. Els expedients d'ajuda a l'adquirent d'habitatge si disposen de finançament convingut a l'entrada en vigor de l'esmentada Orde 5/2011, de 20 d'octubre, de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient. En el cas d'ajuda a l'adquirent d'habitatge protegit la disposició de finançament convingut s'entendrà a la promoció.

2. No obstant això, per a estos supòsits o qualsevol altra sol·licitud de reconeixement d'ajudes que siga presentada, sense perjudici del que s'ha establert en article 1 paràgraf segon de l'apartat 2 d'esta orde, es resoldrà reconeixent el compliment dels requisits exigits per la vigent legislació per a accedir, si és el cas, a la subvenció establida en el Pla d'Habitatge corresponent, l'atorgament del qual podrà ser convocat, d'acord amb les disponibilitats pressupostàries i en compliment de la legalitat vigent, per mitjà de la corresponent convocatòria d'ajudes que regularà el règim d'atorgament d'estes.

3. El que estableix esta orde no serà aplicable a les promocions d'habitatges en arrendament que, a la data d'entrada en vigor d'esta orde, tinguen concedida la bestreta de les ajudes corresponents al Ministeri, o tinguen en tràmit la proposta de resolució, per a autorització per part del Consell, per a la concessió d'ajudes al promotor d'habitatges en arrendament.

Tercera. termini per a visat de contracte en aquelles promocions per a arrendament que tinguen la resolució de reconeixement de subvencions

En aquelles promocions que tinguen la qualificació definitiva i la resolució de concessió de subvencions per a la promoció d'habitatges protegits per a arrendament notificada a la data d'entrada en vigor de la present orde, per a la justificació de les subvencions, es procedirà com segueix:

1. Per al pagament de les subvencions reconegudes, els promotors hauran de justificar el compliment previ de l'activitat per a la qual s'han sigut reconegudes, és a dir, hauran d'acreditar l'efectiu arrendament dels habitatges i haver obtingut el preceptiu visat dels contractes d'arrendament. En el cas de cessió de la promoció a la Xarxa Lloga per a la seua posada en el mercat, els contractes d'arrendament hauran de presentar-se en el servei territorial corresponent per al seu visat.

Es produirà la pèrdua del dret al cobrament total o parcial de la subvenció en el supòsit de falta de justificació per no sol·licitar el visat del contracte d'arrendament, en els vint-i-quatre mesos següents a la data de concessió de la qualificació definitiva sense perjudici dels límits temporals establits pels plans d'habitatge.

2. El que estableix el paràgraf anterior serà aplicable amb caràcter retroactiu en el supòsit d'expedients a què, a l'entrada en vigor d'esta orde haja vençut el termini de 12 mesos des de la data de concessió de la qualificació definitiva, establert inicialment per l'article 14 de l'Orde de 28 de juliol de 2009, per la qual es regula el procediment per a la tramitació de les mesures de finançament d'actuacions protegides previstes en els plans d'habitatge.

A mesura que els habitatges s'arrenden i es visen els contractes, els serveis territorials remetran a l'òrgan competent per a la tramitació del gasto, la documentació necessària i l'informe adjunt, en el qual es proposa l'execució del gasto i el pagament material de les subvencions

Segunda. Régimen Transitorio. Tramitación de expedientes iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente orden

1. Las solicitudes de reconocimiento de ayudas de las diferentes líneas relacionadas con expedientes ya iniciados, se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria de la Orden 5/2011, de 20 de octubre, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se regula la presentación de solicitudes de ayudas en el marco Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y en consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en la Orden de tramitación de 28 de julio de 2009, los expedientes que cumplan las siguientes condiciones:

a. Las ayudas al promotor en los expedientes de promoción de vivienda protegida en alquiler, cuando cuenten con calificación provisional y dispongan de financiación convenida a la fecha de entrada en vigor de la citada Orden 5/2011, de 20 de octubre, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

b. Los expedientes de ayuda al adquirente de vivienda si disponen de financiación convenida a la entrada en vigor de la citada Orden 5/2011, de 20 de octubre, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. En el caso de ayuda al adquirente de vivienda protegida la disposición de financiación convenida se entenderá a la promoción.

2. No obstante, para estos supuestos o cualquier otra solicitud de reconocimiento de ayudas que sea presentada, sin perjuicio de lo dispuesto en artículo 1 párrafo segundo del apartado 2 de la presente orden, se resolverá reconociendo el cumplimiento de los requisitos exigidos por la vigente legislación para acceder, en su caso, a la subvención establecida en el plan de vivienda correspondiente, cuyo otorgamiento podrá ser convocado, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias y en cumplimiento de la legalidad vigente, mediante la correspondiente convocatoria de ayudas que regulará el régimen de otorgamiento de las mismas.

3. Lo dispuesto en esta orden no será de aplicación a las promociones de viviendas en arrendamiento que, a la fecha de entrada en vigor de la presente orden, tengan concedido el anticipo de las ayudas correspondientes al ministerio, o tengan en trámite la propuesta de resolución, para autorización por parte del Consell, para la concesión de ayudas al promotor de viviendas en arrendamiento.

Tercera. Plazo para visado de contrato en aquellas promociones para arrendamiento que cuenten con resolución de reconocimiento de subvenciones

En aquellas promociones que cuenten con calificación definitiva y resolución de concesión de subvenciones para la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento notificada a la fecha de entrada en vigor de la presente orden, para la justificació de las subvenciones, se procederá como sigue:

1. Para el pago de las subvenciones reconocidas, los promotores deberán justificar el previo cumplimiento de la actividad para la que se han sido reconocidas, es decir, deberán acreditar el efectivo arrendamiento de las viviendas y haber obtenido el preceptivo visado de los contratos de arrendamiento. En el caso de cesión de la promoción a la Red Alquiler para su puesta en el mercado, los contratos de arrendamiento deberán presentarse en el servicio territorial correspondiente para su visado.

Se producirá la pérdida del derecho al cobro total o parcial de la subvención en el supuesto de falta de justificació por no solicitar el visado del contrato de arrendamiento, en los veinticuatro meses siguientes a la fecha de concesión de calificación definitiva sin perjuicio de los límites temporales establecidos por los planes de vivienda.

2. Lo establecido en el párrafo anterior será aplicable con carácter retroactivo en el supuesto de expedientes a los que, a la entrada en vigor de la presente orden haya vencido el plazo de 12 meses desde la fecha de concesión de la calificación definitiva, establecido inicialmente por el artículo 14 de la Orden de 28 de julio de 2009, por la que se regula el procedimiento para la tramitació de las medidas de financiación de actuaciones protegidas previstas en los planes de vivienda.

A medida que las viviendas se arrienden y se visen los contratos, los servicios territoriales remitirán al órgano competente para la tramitació del gasto, la documentación necesaria e informe adjunto, proponiendo la ejecución del gasto y pago material de las subvenciones correspon-

corresponents als habitatges els contractes d'arrendament dels quals hagen sigut visats.

Quarta. Arrendament amb opció de compra

En aquelles promocions d'habitatges protegits destinats a arrendament amb opció de compra que tinguen la qualificació definitiva i la resolució de reconeixement notificada a la data d'entrada en vigor d'esta orde, als efectes de l'obtenció de visat de contracte d'arrendament es procedirà com segueix:

1. En el supòsit d'habitatges de protecció pública amb destinació a arrendament amb opció de compra, haurà de constar en el contracte la clàusula en què es pacte expressament l'opció de compra mencionada en els termes que preveu el corresponent Pla d'Habitatge, excepte l'existència de renúncia expressa d'acord amb el que estableix l'apartat segon d'esta disposició. La sol·licitud de visat dels contractes d'arrendament s'ajustarà al que estableix l'article 13 de l'Orde de 28 de juliol de 2009, i inclourà la informació relativa a l'opció de compra, i es concreta el termini per al seu exercici i el preu d'adquisició.

2. En el cas que, junt amb el contracte d'arrendament, s'aporte la renúncia expressa per les dos parts a l'opció de compra esmentada, es podrà obtenir el visat de contracte d'arrendament als efectes de verificar les condicions que han de complir el promotor d'habitatges en arrendament així com l'arrendatari. La renúncia a l'opció de compra, subscripta per les dos parts, podrà ser presentada després de l'obtenció de visat.

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

Única

Es deroga l'Orde de 28 de juliol de 2009, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, per la qual es regula el procediment per a la tramitació de les mesures de finançament d'actuacions protegides previstes en els plans d'habitatge, excepte el títol VI Els préstecs específics, títol VII, Procediment de llibertat de cessió, títol VIII, Procediment de desqualificació, títol IX, Rehabilitació, títol X, Sòl, i títol XI, Adquisició d'habitatges per ONG i altres organismes sense ànim de lucre.

DISPOSICIÓ FINAL

Única. Entrada en vigor

La present orde entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

València, 17 de setembre de 2012

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

dientes a las viviendas cuyos contratos de arrendamiento hayan sido visados.

Cuarta. Arrendamiento con opción a compra

En aquellas promociones de viviendas protegidas destinadas a arrendamiento con opción a compra que cuenten con calificación definitiva y resolución de reconocimiento notificada a la fecha de entrada en vigor de la presente orden, a los efectos de la obtención de visado de contrato de arrendamiento se procederá como sigue:

1. En el supuesto de viviendas de protección pública con destino a arrendamiento con opción a compra, deberá constar en el contrato la clàusula en la que se pacte expresamente la citada opción a compra en los términos previstos en el correspondiente plan de vivienda, salvo la existencia de renuncia expresa de acuerdo con lo dispuesto en el apartado segundo de esta disposición. La solicitud de visado de los contratos de arrendamiento se ajustará a lo dispuesto en el artículo 13 de la Orden de 28 de julio de 2009, e incluirá la información relativa a la opción a compra, concretando el plazo para su ejercicio y el precio de adquisición.

2. En caso de que, junto con el contrato de arrendamiento, se aporte la renuncia expresa por ambas partes a la citada opción a compra, se podrá obtener el visado de contrato de arrendamiento a efectos de verificar las condiciones que deben cumplir el promotor de viviendas en arrendamiento así como el arrendatario. La renuncia a la opción de compra, suscrita por ambas partes, podrá ser presentada con posterioridad a la obtención de visado.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Única

Se deroga la Orden de 28 de julio de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula el procedimiento para la tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas previstas en los planes de vivienda, salvo el título VI, los préstamos específicos, título VII, Procedimiento de libertad de cesión, título VIII, Procedimiento de descalificación, título IX, Rehabilitación, título X, Suelo, y título XI, Adquisición de viviendas por ONG y otros organismos sin ánimo de lucro.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. Entrada en vigor

La presente orden entrarà en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Valencia, 17 de septiembre de 2012

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