

Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient

DECRET 191/2013, de 20 de desembre, del Consell, pel qual es modifiquen determinats preceptes del Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament de Vivendes de Protecció Pública. [2013/12276]

PREÀMBUL

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

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

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

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

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

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

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

DECRETE

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

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

Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente

DECRETO 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, por el que se modifican determinados preceptos del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública. [2013/12276]

PREÁMBULO

El Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, establece con carácter genérico la regulación de este tipo de viviendas en el ámbito de la Comunitat Valenciana. Esta regulación es complementada con la establecida en los diferentes Planes de Vivienda, tanto autonómicos como estatales, conformando así el marco normativo de aplicación a la vivienda protegida en la Comunitat Valenciana, muy vinculado al régimen de ayudas establecido en los diferentes planes de vivienda para el acceso a estas viviendas.

Este enfoque debe ser revisado, a la luz de las nuevas estrategias de apoyo al acceso a la vivienda, plasmadas fundamentalmente en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, en el que no se contemplan medidas de financiación ni de ayudas específicas para el acceso y la promoción de vivienda protegida.

Es por ello que resulta necesario, en aras de dotar de un marco estable a la vivienda protegida en la Comunitat Valenciana, completar la regulación con carácter genérico del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, complementándola con las determinaciones que venían siendo establecidas en los diferentes Planes de Vivienda, fundamentalmente en lo que se refiere a condiciones de las viviendas, así como de quienes acceden a ellas. Entre los requisitos de acceso a la vivienda protegida, el presente decreto expresamente exime a sus adquirentes de la obligación de estar inscritos en un registro público de demandantes, condición ahora innecesaria, dada, por una parte, la ausencia de un marco de ayudas para la compra de este tipo de vivienda y, por otra, la falta de un problema de oferta.

De acuerdo con este planteamiento, se modifican, a través de este Decreto, algunas determinaciones del vigente Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunitat Valenciana, sin oblidar la regulación transitoria de las situaciones en que se encuentran las viviendas de protección pública, así calificadas, al amparo de Planes de Vivienda anteriores a la aprobación de este Decreto.

Así mismo, es necesario recoger en esta regulación las situaciones derivadas de la especial coyuntura socioeconómica actual, contemplando la exención de devolución de las ayudas de la Generalitat en procesos de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial, así como adoptar las medidas que permitan, sin perder la consideración de vivienda protegida, la transmisión y uso de viviendas ya calificadas en determinados regímenes de uso.

La Generalitat, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.1.3ª de la Constitución Española, tiene competencias exclusivas en materia de vivienda, viniendo recogidas estas competencias en el artículo 49.1.9ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana.

Por todo ello, una vez cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, a propuesta de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y previa deliberación del Consell, en su reunión del día 20 de diciembre de 2013,

DECRETO

Artículo único. Modificación del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública

Se modifican los artículos 5, 8, 9, 10, 11, 12 y 18 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, en los términos establecidos en el anexo del presente decreto.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. No-preceptivitat de la inscripció en un registre de demandants

No serà requisit per a l'accés a la vivenda protegida estar inscrit en un registre de demandants, llevat que per orde de la conselleria competent en matèria d'habitatge així s'imposara en relació amb alguna actuació específica en matèria d'habitatge.

Segona. Règim excepcional d'exempció de devolució d'ajudes autonòmiques

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

Tercera. Adscripció dels municipis a zones

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

Quarta. Regla de no-gasto

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

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

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

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

1. Preu màxim per a noves promocions.

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

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

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

ATPMS = àmbit territorial de preu màxim superior.

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

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

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. No preceptividad de la inscripción en un registro de demandantes

No será requisito para el acceso a la vivienda protegida estar inscrito en un registro de demandantes, salvo que por orden de la conselleria competente en materia de vivienda así se impusiera en relación con alguna actuación específica en materia de vivienda.

Segunda. Régimen excepcional de exención de devolución de ayudas autonómicas

Se hace extensivo lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, a las ayudas concedidas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat para la adquisición de viviendas acogidas a financiación protegida.

Tercera. Adscripción de los municipios a zonas

A los efectos de determinar precios máximos o coeficientes aplicables para ponderación de ingresos, se consideran todos los municipios de la Comunitat Valenciana adscritos a la zona A, salvo aquellos declarados como Àmbit Territorial de Precio Máximo Superior (ATPMS), por la Orden VIV/946/2008, de 31 de marzo, por la que se declaran los àmbitos territoriales de precio máximo superior, en los que se aplicará la zonificación en ella asignada o en la norma que la sustituya.

Cuarta. Regla de no gasto

La implementación y posterior desarrollo de este Decreto no podrá tener incidencia alguna en la dotación de todos y cada uno de los capítulos de gasto asignados a la Conselleria competente en materia de vivienda y, en todo caso, deberá ser atendido con sus medios personales y materiales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Régimen excepcional aplicable a las calificaciones de promociones solicitadas durante el primer año a partir de la entrada en vigor del presente decreto

Durante el plazo de un año desde la entrada en vigor de este Decreto, prorrogable por orden de la conselleria competente en materia de vivienda, a las solicitudes de calificación de vivienda protegida les serán de aplicación las siguientes condiciones:

1. Precio máximo para nuevas promociones.

Podrán calificarse como protegidas viviendas con precios de venta superiores a los establecidos en el anexo de este Decreto en aquellos casos en los que se aprecien circunstancias excepcionales en relación con el emplazamiento, características o destinatarios de los inmuebles. Durante este período transitorio, los ingresos familiares ponderados de la unidad familiar de los adquirentes de dichas viviendas podrán ser de hasta 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Los precios máximos a aplicar a estas viviendas serán los resultantes de aplicar, al Módulo Básico Estatal (MBE), los siguientes coeficientes:

Zona	Coeficiente
ATPMS A: Valencia	3,06
ATPMS A: Castellón y Alicante	2,88
ATPMS B	2,52
ATPMS C-1	2,25
ATPMS C-2	2,16
Zona A	1,80

ATPMS = àmbit territorial de precio máximo superior.

En el caso de viviendas destinadas al arrendamiento que sean calificadas de protección pública en este período, la renta máxima anual por este concepto será el 3,5% de su precio máximo legal.

La apreciación de tales circunstancias corresponde a la persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda. Asimismo, por orden de la conselleria competente en materia de vivienda, y cuando las circunstancias así lo aconsejen, se podrán modificar los coeficientes recogidos en la tabla anterior.

2. Superfície màxima.

Podran qualificar-se com a protegides vivendes amb superfície màxima superior a 90 m² útils, fins a un límit de 120 m² útils per a vivenda, i es podrà incorporar, si és el cas, una superfície útil màxima addicional de 8 m² per a trasters annexos i altres 25 m² destinats a una plaça de garatge o als annexos destinats a emmagatzematge de ferramentes necessàries per a l'exercici d'activitats productives en el medi rural.

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

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

	VPRE	VPRG	VPRC	VU
Zona	K	K	K	K
ATPMS A: València	2,25	2,40	3,06	3,04
ATPMS A: Castelló i Alacant	2,10	2,24	2,88	2,88
ATPMS B	1,95	2,08	2,52	2,52
ATPMS C -1	1,72	1,84	2,25	2,08
ATPMS C -2	1,72	1,84	2,16	2,00
Zona A	1,50	1,60	1,80	1,60

VPRE: règim especial.
 VPRG: règim general.
 VPRC: règim concertat.
 VU: règim usada.

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

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

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

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Habilitació normativa

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

Segona. Entrada en vigor

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

València, 20 de desembre de 2013

El president de la Generalitat,
ALBERTO FABRA PART

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

2. Superficie máxima.

Podrán calificarse como protegidas viviendas con superficie máxima superior a 90 m² útiles, hasta un límite de 120 m² útiles para vivienda, pudiendo incorporar, en su caso, una superficie útil máxima adicional de 8 m² para trasteros anejos y de otros 25 m² destinados a una plaza de garaje o a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

Segunda. Viviendas calificadas al amparo de Planes de Vivienda anteriores a la entrada en vigor de este Decreto

1. A los efectos de su actualización o segunda y posteriores transmisiones, el precio máximo de las viviendas calificadas al amparo de Planes de Vivienda anteriores a la entrada en vigor de este Decreto no podrá superar, en ningún caso, los precios resultantes de aplicar al MBE los siguientes coeficientes que se aplicarán en función de la calificación que tuvieran las viviendas (régimen especial, general, concertado o usada, respectivamente):

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

VPRE: régimen especial.
 VPRG: régimen general.
 VPRC: régimen concertado.
 VU: régimen usada.

La renta máxima anual de arrendamiento de las viviendas protegidas calificadas para venta será el 3,5% de su precio máximo legal. Las viviendas calificadas para arrendamiento se regirán por su normativa específica.

Por orden de la conselleria competente en materia de vivienda, y cuando las circunstancias así lo aconsejen, se podrán modificar los coeficientes señalados.

2. Los adquirentes de viviendas calificadas al amparo de Planes anteriores deberán cumplir las disposiciones sobre limitación de disponer y el límite de ingresos establecidas en los Planes en cuya virtud fueron calificadas, sin perjuicio de que se les aplique el régimen excepcional de limitaciones de ingresos establecido en el apartado 1 de la disposición transitoria primera de este Decreto durante el plazo que en él se señala. En cuanto a las condiciones de acceso, serán de aplicación las condiciones generales establecidas en el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación normativa

Se faculta a la persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda para dictar cuantas Órdenes y Resoluciones resulten necesarias para la mejor interpretación y desarrollo de lo dispuesto en este Decreto.

Segunda. Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Valencia, 20 de diciembre de 2013.

El president de la Generalitat,
ALBERTO FABRA PART

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

ANNEX

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

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

«La vivenda de protecció pública de nova construcció és la qualificada com a tal per la conselleria competent en matèria d'habitatge, per posseir els requisits de superfície, ús, qualitat i preu establits per este reglament i altres disposicions que hi siguen aplicables».

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

«Article 8. Característiques objectives de la vivenda

La superfície útil màxima de la vivenda protegida serà de 90 m², que podrà incorporar, si és el cas, una superfície útil màxima addicional de 8 m² per a trasters annexos i altres 25 m² destinats a una plaça de garatge o als annexos destinats a emmagatzematge de ferramentes necessàries per a l'exercici d'activitats productives en el medi rural».

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

«1. El valor dels terrenys on s'hagen de promoure vivendes de protecció pública, afegit a l'import total del pressupost de les obres d'urbanització, no podrà excedir el percentatge que establisquen a este efecte, si és el cas, els plans de vivenda i sòl aplicables. A l'efecte de càlcul de valoracions, el coeficient entre la superfície útil i la construïda serà del 0,75.

En defecte de previsió en els plans de vivenda i sòl del sistema de valoració indicat en l'apartat anterior, s'aplicaran de forma subsidiària els coeficients següents: amb caràcter general per a totes les vivendes de protecció pública, el dit valor no excedirà el 15 per cent dels preus màxims de venda equivalents de les vivendes, locals, garatges i trasters. No obstant això, en els Àmbits Territorials de Preu Màxim Superior A el límit serà del 25 per cent, i en el cas d'Àmbits Territorials de Preu Màxim Superior B i C el límit serà del 20 per cent. El valor del coeficient a aplicar per a vivendes lliures i locals, en relació amb el mètode de comprovació establert en el Reglament de Vivendes de Protecció Pública, serà d'1,2».

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

«Article 10. Mòduls de venda i renda

1. Les vivendes de protecció pública tindran un preu limitat de venda i renda mentre dure el seu període de protecció, de conformitat amb el que s'establix en este reglament i en les disposicions normatives que la desenrotllen.

2. Els preus màxims per metre quadrat útil per a les vivendes protegides a la Comunitat Valenciana es determinaran multiplicant el mòdul bàsic estatal pels coeficients que s'establixen en la taula següent segons la ubicació de la vivenda:

Zona	Coeficient
ATPMS A1: València	2,40
ATPMS A2: Castelló i Alacant	2,24
ATPMS B	2,08
ATPMS C-1 i C-2	1,84
Zona A	1,60

ATPMS = Àmbit Territorial de Preu Màxim Superior.

El preu màxim de les vivendes acollides al present reglament romandrà invariable durant un any des de la qualificació definitiva. Si transcorregut el dit termini les vivendes no hagueren sigut venudes ni arrendades, el preu màxim podrà actualitzar-se aplicant el vigent en el moment del contracte de venda o arrendament.

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

ANEXO

Modificación del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

Uno. Se modifica el artículo 5, párrafo primero, quedando la redacción en los siguientes términos:

«La vivienda de protección pública de nueva construcción es la calificada como tal por la conselleria competente en materia de vivienda, por reunir los requisitos de superficie, uso, calidad y precio establecidos por este Reglamento y otras disposiciones que le sean de aplicación».

Dos. Se modifica el artículo 8, tanto en su título como en el texto, en el que se añade un nuevo apartado, quedando la redacción en los siguientes términos:

«Artículo 8. Características objetivas de la vivienda

La superficie útil máxima de la vivienda protegida será de 90 m², que podrá incorporar, en su caso, una superficie útil máxima adicional de 8 m² para trasteros anejos y de otros 25 m² destinados a una plaza de garaje o a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural».

Tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 9, quedando la redacción en los siguientes términos:

«1. El valor de los terrenos donde se vayan a promover viviendas de protección pública, añadido al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del porcentaje que establezcan al efecto, en su caso, los planes de vivienda y suelo aplicables. A los efectos del cálculo de valoraciones, el coeficiente entre la superficie útil y la construída será del 0,75.

En defecto de previsión en los planes de vivienda y suelo del sistema de valoración referido en el apartado anterior, se aplicarán de forma subsidiaria los siguientes coeficientes: con carácter general para todas las viviendas de protección pública, dicho valor no excederá del 15 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros. No obstante, en los Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior A el límite será del 25 por ciento, y en el caso de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior B y C el límite será del 20 por ciento. El valor del coeficiente a aplicar para viviendas libres y locales, en relación con el método de comprobación establecido en el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, será de 1,2».

Cuatro. Se modifica el artículo 10, quedando la redacción en los siguientes términos:

«Artículo 10. Módulos de venta y renta

1. Las viviendas de protección pública tendrán un precio limitado de venta y renta en tanto dure su período de protección, de conformidad con lo establecido en este Reglamento y en las disposiciones normativas que la desarrollen.

2. Los precios máximos por metro cuadrado útil para las viviendas protegidas en la Comunitat Valenciana se determinarán multiplicando el módulo básico estatal por los coeficientes que se establecen en la tabla siguiente en función de la ubicación de la vivienda:

Zona	Coeficiente
ATPMS A1: Valencia	2,40
ATPMS A2: Castellón y Alicante	2,24
ATPMS B	2,08
ATPMS C-1 y C-2	1,84
Zona A	1,60

ATPMS = Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior.

El precio máximo de las viviendas acogidas al presente Reglamento permanecerá invariable durante un año desde la calificación definitiva. Si transcurrido dicho plazo las viviendas no hubieran sido vendidas ni arrendadas, el precio máximo podrá actualizarse aplicando el vigente en el momento del contrato de venta o arrendamiento.

Por orden de la conselleria competente en materia de vivienda, y cuando las circunstancias así lo aconsejen, se podrán modificar los coeficientes de la tabla de este apartado.

3. En tot cas, per a les segones i posteriors transmissions de vivendes de protecció pública, i mentre dure el seu període de protecció, el preu serà l'equivalent, en el moment de la transmissió, al de la vivenda protegida de la mateixa localitat.

4. La renda màxima anual d'arrendament de les vivendes protegides serà el 3,5 % del seu preu màxim legal».

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

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

Només poden ser usuaris de les vivendes de protecció pública les persones físiques. El règim d'ús de les vivendes de protecció pública es determinarà en la cèdula de qualificació definitiva corresponent. Els usuaris de les vivendes de protecció pública hauran de complir els requisits següents:

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

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

3. La determinació de la quantia dels ingressos familiars s'efectuarà de la manera següent:

a) Es partirà de la quantia de la base imposable general i de l'estalvi, regulades en els articles 48 i 49, respectivament, de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i de modificació parcial de les lleis dels Impostos sobre Societats, sobre la Renda de no Residents i sobre el Patrimoni, corresponent a la declaració o declaracions presentades per cada un dels membres de la unitat familiar relativa a l'últim període impositiu amb termini de presentació vençut en el moment de la sol·licitud de visat. Si el sol·licitant no haguera presentat declaració, per no estar-hi obligat, se sol·licitaran informacions complementàries, incloent-hi una declaració responsable del sol·licitant que permeta avaluar els ingressos familiars.

b) La quantia resultant es convertirà en nombre de vegades l'IPREM en vigor durant el període a què es referisquen els ingressos avaluats.

c) El nombre de vegades de l'IPREM resultant serà ponderat per mitjà de l'aplicació d'un coeficient multiplicador únic, comprés entre 0,70 i 1, atenent la ubicació de la vivenda i el nombre de membres de la unitat familiar. El dit coeficient resulta de la multiplicació del coeficient associat al nombre de membres en la unitat familiar (eix horitzontal), amb el coeficient associat a la ubicació (eix vertical) de la vivenda o actuació protegida. La taula adjunta indica ja el resultat de la dita multiplicació.

3. En todo caso, para las segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección pública, y mientras dure su período de protección, el precio será el equivalente, en el momento de la transmisión, al de la vivienda protegida de la misma localidad.

4. La renta máxima anual de arrendamiento de las viviendas protegidas será el 3,5% de su precio máximo legal».

Cinco. Se modifica el artículo 11, en sus apartados 2 y 3, y se añaden los apartados 4 y 5, quedando la redacción en los siguientes términos:

«2. Limitaciones al régimen de uso y condiciones de acceso.

Solamente pueden ser usuarios de las viviendas de protección pública las personas físicas. El régimen de uso de las viviendas de protección pública se determinará en la correspondiente cédula de calificación definitiva. Los usuarios de las viviendas de protección pública deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) No podrán ser titulares de una vivienda protegida quienes ya lo sean de otra vivienda protegida en el mismo término municipal, salvo que en ésta se den las circunstancias de obsolescencia, inadecuación o excepción relacionadas en los puntos 11 y 12 del artículo 40 del presente Reglamento, que podrán ser modificadas por Resolución de la Conselleria competente en materia de vivienda. No obstante, si el titular de una vivienda de protección pública ha sido beneficiario de ayudas públicas a que se refiere el artículo 43.1 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, no podrá ser titular de ninguna otra vivienda de protección pública.

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM. Los ingresos familiares se calcularán de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.

3. La determinación de la cuantía de los ingresos familiares se efectuará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49, respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de visado. Si el solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, se solicitarán informaciones complementarias, incluyendo una declaración responsable del solicitante, que permita evaluar los ingresos familiares.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

c) El número de veces del IPREM resultante será ponderado mediante la aplicación de un coeficiente multiplicador único, comprendido entre 0,70 y 1, atendiendo a la ubicación de la vivienda y al número de miembros de la unidad familiar. Dicho coeficiente resulta de la multiplicación del coeficiente asociado al número de miembros en la unidad familiar (eje horizontal) con el coeficiente asociado a la ubicación (eje vertical) de la vivienda o actuación protegida. La tabla adjunta indica ya el resultado de dicha multiplicación.

			Nre. de membres de la unitat familiar					
			1	2	3	4	5	6
		Coeficients a aplicar	1	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88
Ubicació de la vivenda o actuació protegida	ATPMS A-1	0,80	0,80	0,77	0,75	0,74	0,72	0,70
	ATPMS A-2	0,85	0,85	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75
	ATPMS B	0,90	0,90	0,86	0,85	0,83	0,81	0,79
	ATPMS C-1	0,95	0,95	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84
	ATPMS C-2	0,95	0,95	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84
	Zona A	1,00	1,00	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88

ATPMS= Àmbit Territorial de Preu Màxim Superior.

		Coeficientes a aplicar	Nº de miembros de la unidad familiar					
			1	2	3	4	5	6
			1	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88
Ubicació de la vivenda o actuació protegida	ATPMS A-1	0,80	0,80	0,77	0,75	0,74	0,72	0,70
	ATPMS A-2	0,85	0,85	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75
	ATPMS B	0,90	0,90	0,86	0,85	0,83	0,81	0,79
	ATPMS C-1	0,95	0,95	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84
	ATPMS C-2	0,95	0,95	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84
	Zona A	1,00	1,00	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88

ATPMS=Àmbit Territorial de Preci Màxim Superior.

d) Quan es tracte de famílies amb persones en situació de dependència o famílies amb menors a càrrec seu, es considerarà integrada la unitat familiar pels membres que corresponguen i se n'afegirà un més per cada membre dependent o menor. Quan es tracte de dones gestants, en la unitat familiar es consideraran un o més membres addicionals, dependent del nombre de fills en gestació.

4. La sol·licitud de visat habilitarà l'administració pública competent a sol·licitar tota la informació necessària, en particular la de caràcter tributari o econòmic que fóra legalment pertinent, en el marc de la col·laboració que s'establisca amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària o amb altres administracions públiques competents, sempre que l'interessat autoritze, de forma expressa i per escrit, la dita obtenció d'informació tributària.

5. Limitacions a la facultat de disposar derivades del règim de protecció:

a) Durant el règim de protecció, les vivendes de protecció pública estan sotmeses al preu màxim de venda, renda i superfície útil màxima que fixe la Generalitat.

b) Quan l'adquisició de vivendes de protecció pública siga objecte de subvenció o ajuda pública, estarà subjecta, a més, a limitacions de la facultat de disposar. La vivenda, durant el règim de protecció establert en l'article 6 d'este reglament, haurà de destinar-se a domicili habitual i permanent del propietari o inquilí i no podrà ser objecte de cessió interviu, per cap títol, durant el termini que assenyalen la normativa reguladora de l'ajuda pública corresponent o, a falta d'això, durant deu anys.

c) Les limitacions a què es referix este article es faran constar expressament en les escriptures de compravenda, adjudicació o declaració d'obra nova en el supòsit de promoció en lloguer o individual per a ús propi, i en l'escriptura de formalització del préstec hipotecari, a l'efecte de la seua inscripció en el Registre de la Propietat, on s'especificarà expressament la prohibició de disposar per mitjà de nota marginal.

d) Els notaris i els registradors de la propietat hauran de remetre, en el cas que no mitjance autorització administrativa, certificació de les escriptures de les vivendes, o sol·licituds d'inscripció registral, respectivament, que impliquen canvi d'ús o cessió anterior al venciment del règim de protecció, a la direcció general competent en matèria d'habitatge, a l'efecte del control administratiu oportú.

Així mateix, els registradors de la propietat hauran de remetre una relació de les inscripcions de les escriptures de compravenda de les vivendes de nova construcció de protecció pública que permeten la identificació de la vivenda i el seu expedient, a l'efecte del control administratiu oportú».

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

«4. La residència habitual i permanent podrà exceptuar-se mitjançant una resolució motivada de la direcció general competent en matèria de vivenda, en programes d'integració social, o supòsits d'emergència, o víctimes de violència de gènere o terrorisme, que per la seua naturalesa requiriscen un allotjament temporal.

Així mateix, quan la falta de residència habitual i permanent siga deguda a raons justificades, relacionades amb les circumstàncies familiars i laborals, es podrà exceptuar el dit requisit, a l'efecte de la justificació assenyalada en l'apartat 10 de l'article 69 de la Llei 8/2004, de

d) Cuando se trate de familias con personas en situación de dependencia o familias con menores a su cargo, se considerará integrada la unidad familiar por los miembros que correspondan adicionando uno más por cada miembro dependiente o menor. Cuando se trate de mujeres gestantes, en la unidad familiar se considerarán uno o más miembros adicionales, dependiendo del número de hijos en gestación.

4. La solicitud de visado habilitará a la administración pública competente a solicitar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras administraciones públicas competentes, siempre y cuando el interesado autorice, de forma expresa y por escrito, dicha obtención de información tributaria.

5. Limitaciones a la facultad de disponer derivadas del régimen de protección:

a) Durante el régimen de protección, las viviendas de protección pública están sometidas al precio máximo de venta, renta y superficie útil máxima que fije la Generalitat.

b) Cuando la adquisición de viviendas de protección pública sea objeto de subvención o ayuda pública, estará sujeta además a limitaciones de la facultad de disponer. La vivienda, durante el régimen de protección establecido en el artículo 6 de este Reglamento, deberá destinarse a domicilio habitual y permanente del propietario o inquilino y no podrá ser objeto de cesión inter vivos, por ningún título, durante el plazo que señale la normativa reguladora de la correspondiente ayuda pública, o en su defecto, durante diez años.

c) Las limitaciones a que se refiere este artículo se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción en alquiler o individual para uso propio, y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se especificará expresamente la prohibición de disponer por medio de nota marginal.

d) Los notarios y los registradores de la propiedad deberán remitir, en caso de que no medie autorización administrativa, certificación de las escrituras de las viviendas, o solicitudes de inscripción registral, respectivamente, que impliquen cambio de uso o cesión anterior al vencimiento del régimen de protección, a la Dirección General competente en materia de vivienda, a los efectos del oportuno control administrativo.

Asimismo, los registradores de la propiedad deberán remitir relación de las inscripciones de las escrituras de compraventa de las viviendas de nueva construcción de protección pública, que permitan la identificación de la vivienda y su expediente, a los efectos del oportuno control administrativo».

Seis. Se modifica el artículo 12, añadiéndose un párrafo al apartado 4, quedando la redacción de dicho apartado como sigue:

«4. La residencia habitual y permanente podrá exceptuarse mediante resolución motivada de la Dirección General competente en materia de vivienda, en programas de integración social, o supuestos de emergencia, o víctimas de violencia de género o terrorismo, que por su naturaleza requieran un alojamiento temporal.

Asimismo, cuando la falta de residencia habitual y permanente se deba a razones justificadas, relacionadas con las circunstancias familiares y laborales, se podrá exceptuar dicho requisito, a los efectos de la justificación señalada en el apartado 10 del artículo 69 de la Ley

20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana».

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

«A) Existència de càrrega hipotecària.

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

8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana».

Siete. Se modifica el apartado A) del artículo 18, quedando la redacción de dicho apartado como sigue:

«A) Existencia de carga hipotecaria.

Se admitirá la existencia de cargas que afecten al solar objeto de la promoción, cuando se cumplan las condiciones establecidas en la legislación hipotecaria».