

Régimen jurídico de las viviendas de protección pública

[12/12/2024](#) - [Legislación](#)

Decreto 180/2024, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana (DOGV de 11 de noviembre de 2024). Texto completo.

DECRETO 180/2024, DE 10 DE DICIEMBRE, DEL CONSELL, POR EL QUE SE APRUEBA EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

PREÁMBULO

I

El disfrute de una vivienda digna y adecuada, tal y como establece el artículo 47 de la Constitución española y en el mismo sentido el artículo 16 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, es un derecho de todos los españoles cuyo reconocimiento implica el mandato a los poderes públicos para que adopten las medidas necesarias y establezcan las normas pertinentes que posibiliten su ejercicio real y efectivo.

Por otra parte el artículo 148.1.3 de la Constitución Española establece la vivienda como materia competencial de las Comunidades Autónomas, competencia que para la Comunitat Valenciana, su Estatuto de Autonomía prescribe en su artículo 49.1.9.^a al atribuir a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de “Ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda”. Así, al amparo de este último título competencial, la Generalitat aprobó la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana (LVCV) que, junto con la posterior Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana (LFSVCV), constituyen las dos normas cardinales en lo que se refiere al régimen de la vivienda en nuestro ámbito autonómico.

Podría afirmarse que el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada se ha convertido, junto a la sanidad, la educación y las prestaciones sociales, en un pilar básico del estado del bienestar.

En la actualidad la principal barrera para el acceso a una vivienda digna y adecuada, como propugnan nuestra Carta Magna y el Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, es el desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda. Así, durante la última década, se ha producido en la Comunitat Valenciana un crecimiento insostenible de los precios del alquiler y de compra de viviendas de más del 90,5 % y 48,7 % respectivamente.

Por su parte, en un momento de crecimiento de la demanda de vivienda, la producción de viviendas en nuestra Comunitat experimentó un descenso preocupante provocado por diferentes factores vinculados al contexto socioeconómico, que ha tenido un impacto directo sobre los costes a los que debe hacer frente el sector de la construcción, unido a la inacción de la administración en el fomento de la promoción pública de vivienda asequible en un momento de especial necesidad para las rentas medias y bajas.

Junto a esta situación, el parque público de vivienda de la Generalitat, colapsado, con algo más de 15.000 inmuebles en 2023, se ha demostrado del todo insuficiente para atender la creciente demanda de vivienda

asequible para las familias con menos recursos.

En este contexto, los cambios normativos en materia de vivienda promovidos a lo largo de las dos últimas legislaturas no han dado una respuesta eficaz a esta creciente demanda social, aumentando, por el contrario, la desigualdad en el acceso a la vivienda y convirtiendo un derecho en un problema para muchas valencianas y valencianos, especialmente para jóvenes, familias y personas con escasos recursos.

II

Así todo, ya la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana, se marcaba como propósito imprescindible la redacción de una norma que resolviera la dispersión normativa reguladora de la vivienda en la Comunitat Valenciana existente hasta ese momento. Su objetivo fue adecuar el marco normativo a la realidad de la sociedad valenciana, y dar respuesta al vacío legal hasta aquel momento existente en determinados aspectos de la materia.

En concreto, el título IV de esta Ley reguló el régimen jurídico de las viviendas con protección pública, constituyéndose, a partir de su entrada en vigor, en el marco normativo estable y propio para la vivienda de protección pública en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

El citado título habilitaba a la Generalitat a dictar las disposiciones necesarias en orden al régimen de viviendas de protección pública. Fue con base en ello, que el Consell en aquel momento, aprobaba el Decreto 75/2007 de 18 de mayo, por el que se regulaba el “Reglamento de protección pública de la vivienda”, que fue modificado posteriormente por el Decreto 82/2008 de 6 de junio, para finalmente recogerse en un nuevo y definitivo cuerpo normativo, de junio de 2009, el Decreto 96/2009 de 26 de junio por el que se regulaba el “Reglamento de vivienda de protección pública” que ha estado vigente, con varias modificaciones posteriores, hasta mayo de 2023, momento en el que fue derogado por el Decreto 68/2023 de 12 de mayo por el que se aprobó el “Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat”.

Sin embargo, este último Decreto, que contó durante el proceso de tramitación con numerosas alegaciones y reproches de los diferentes agentes interesados, no cumplió con las expectativas esperadas, siendo, en el corto período de su vigencia hasta la actualidad, una norma de interpretación compleja, cuyo índice sistemático relaciona conceptos, en muchos casos divergentes y contradictorios, y que no ha logrado conformar el marco de seguridad jurídica y confianza que todos los operadores intervinientes en los procesos relacionados con la vivienda de protección pública necesitaban en un momento en el que la construcción de vivienda en la Comunitat Valenciana alcanza mínimos históricos y en el que el acceso a la vivienda se encuentra en una situación especialmente crítica.

III

Así, el Consell, consciente de la necesidad de revertir la situación de la vivienda en la Comunitat Valenciana, ha considerado conveniente abordar, como actuación prioritaria, la aprobación de un nuevo texto normativo regulador de las viviendas de protección pública que sustituya el actualmente vigente, y que permita implementar medidas de fomento de la promoción, construcción y puesta en el mercado de viviendas de protección pública a un precio asequible.

El objetivo del presente decreto es regular de manera exclusiva el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana, para acometer paralelamente, y en un cuerpo normativo independiente, la modificación, unificación y racionalización de todas las normas relacionadas con la vivienda pública que conforma el patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat, el registro de oferta y de demanda, el estatuto de los usuarios y usuarias, así como los criterios para la gestión, mantenimiento y administración del mismo, que sienta las bases para una gestión más eficiente y, en definitiva, que asegure una respuesta eficaz de la administración a las necesidades de quienes tienen más dificultades para acceder a una vivienda en nuestra Comunitat.

Así todo, en ejercicio de las competencias atribuidas a la Vicepresidencia Primera y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda mediante el Decreto 32/2024, de 21 de noviembre, del President de la Generalitat, por el cual se determinan el número y la denominación de las consellerias y sus atribuciones,

durante el periodo de un mes a contar desde su publicación en el DOGV N.º 9784 el pasado día 8 de febrero de 2024, se desarrolló el procedimiento de consulta pública previa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Posteriormente, el Consell acordó, en su sesión del 9 de abril de 2024, que el procedimiento normativo que se pretende abordar habría de ser evacuado por el trámite de urgencia a fin de resolver los problemas que hoy se plantean y con ello adecuar la normativa en la materia de vivienda en los términos expuestos anteriormente.

IV

Este decreto, que contiene 51 artículos, se estructura en dos Títulos, un Título I que recoge disposiciones de carácter general y un título II, referido al régimen jurídico de las viviendas de protección pública, compuesto por cuatro capítulos, además de seis disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria única y tres disposiciones finales.

El título I establece las disposiciones generales en las que se determinan el objeto y ámbito de aplicación del decreto, se acota el concepto de vivienda de protección pública, estableciendo sus requisitos generales y de manera específica, regulando las superficies máximas, los efectos de su calificación y los límites derivados del régimen de protección, y diferenciando dos tipologías de viviendas, las de régimen general y las de régimen especial de vivienda joven.

Esta última tipología constituye una apuesta clara del Consell por facilitar el acceso a la vivienda a familias monoparentales y jóvenes a precios más asequibles. El Consell, con esta y otras medidas que se recogen en este decreto, está encaminada a facilitar el acceso a la vivienda a familias monoparentales y especialmente a jóvenes, tratando de que con ello superen la barrera que el acceso a su vivienda representa hoy para su plena emancipación y para el desarrollo de su proyecto de vida personal, familiar y laboral.

Aborda también este título I la extensión del periodo de protección de las viviendas que se fija, con carácter general, en 30 años, garantizando el carácter permanente de la protección para las viviendas y anejos vinculados de viviendas protegidas de promoción pública, y estableciendo un plazo inferior al general para las viviendas protegidas de promoción privada que se desarrollen sobre suelos privados no sometidos a algún nivel de protección de conformidad con el planeamiento urbanístico, o para las que se clasifiquen dentro de la tipología de régimen especial de vivienda joven.

Regula este título I el régimen de acceso y uso de las viviendas de protección pública, entrega y ocupación de estas que, en los supuestos de transmisión de la propiedad o de un derecho real de uso y disfrute de las mismas, deberá elevarse a escritura pública e inscripción en el registro de la propiedad. Finaliza el título haciendo mención expresa a las definiciones de unidad familiar o de convivencia, y la persona que, en su caso, la represente, y a la figura de la persona promotora. Se introduce, además, como novedad, la obligación de la administración de publicitar las promociones de vivienda protegida con el objetivo de trasladar de modo claro, transparente y accesible la información sobre la oferta de vivienda protegida a las potenciales personas demandantes.

El título II acomete el régimen jurídico de las viviendas de protección pública. Este título se divide a su vez en capítulos, el primero de los cuales describe las diferentes modalidades de promoción de vivienda que puedan considerarse de protección pública, y donde se ordena la promoción por fases o subdivisión de estas mediante calificaciones definitivas parciales con el objetivo de no demorar la entrega de viviendas a los potenciales usuarios.

Además, destaca en este título la puesta en valor de las promociones de nueva construcción desarrolladas sobre terrenos de titularidad pública a través de mecanismos de colaboración público-privada como son los concursos de derecho de superficie, concesión administrativa, o de permuta a cambio de obra futura, con el objetivo de reactivar la construcción de vivienda de protección pública en la Comunitat Valenciana.

El capítulo segundo regula, en tres secciones diferenciadas, la calificación de las viviendas de protección pública, estableciendo los requisitos para la obtención de la calificación provisional y definitiva sobre

criterios de simplificación administrativa y seguridad jurídica, destacando los efectos de su concesión, introduciéndose, por primera vez en el ámbito del procedimiento de calificación, la posibilidad de aportar la documentación técnica certificada por una entidad colaboradora de la administración (ECUV), con la finalidad de agilizar los trámites administrativos de obtención de las calificaciones de viviendas protegidas que resuelven de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda.

En la sección tercera del capítulo segundo del presente decreto se pone el acento en supuestos especiales de calificación como son el caso de las promociones mixtas, las viviendas calificadas que se construyan mediante la elevación de plantas sobre viviendas de régimen libre, el tratamiento de las servidumbres que pudieran suponer un obstáculo para el desarrollo de las viviendas protegidas o la solución de supuestos de construcción sobre suelo no inscrito. Desarrolla esta sección la calificación de vivienda accesible, para familias numerosas, las que promuevan iniciativas de la economía social, o los alojamientos de emergencia, y aquellas que permitan la calificación como protegidas de viviendas inacabadas construidas sobre suelo no afecto a la construcción de viviendas de protección pública.

Además, en consonancia con el compromiso del Consell con el acceso a la vivienda de las personas jóvenes y las familias monoparentales, se establece como prioritaria una reserva, tanto en las promociones públicas como en las privadas, del 40%.

Por su parte, el capítulo III del título I regula el sistema de fijación del valor de los terrenos y los precios máximos de venta, arrendamiento o cesión de uso. Así, la aprobación del Decreto 68/2023 en mayo, fijó un único precio para todo el territorio de la Comunitat Valenciana, con una subida de entre el 20% y el 80% en función del ámbito territorial de precio máximo superior (ATPMS) vigentes en el decreto que venía a modificar. Sin embargo, en un contexto en el que los costes de la construcción de vivienda protegida por superficie construida durante el período 2013-2023 sufrieron un incremento del 20,5% (según Informes de Instituto Valenciano de la Edificación IVE), durante el año de vigencia del Decreto 68/2023 ha quedado constatada la insuficiencia de la revisión acometida, por lo que el presente decreto trata de adecuar el precio a la realidad actual.

Para ello, el decreto introduce un nuevo método de fijación y actualización anual del precio máximo de venta de vivienda protegida que, partiendo de datos objetivos, permite configurar un módulo dinámico para la fijación de precios conforme a las circunstancias de cada municipio.

Así mismo, el capítulo IV introduce criterios de racionalidad y objetividad respecto de los requisitos de acceso a las viviendas de protección pública en lo relativo a los ingresos básicos de la unidad familiar o de convivencia, así como en los ajustes para determinadas personas que conformen la unidad familiar o de convivencia. Esta adecuación a la realidad actual va dirigida a garantizar el acceso a viviendas de protección pública a aquellas personas usuarias, que como es el caso de las personas jóvenes, quedaban excluidas en muchos supuestos al superar el umbral máximo de ingresos de acuerdo con los requisitos de la regulación anterior.

Además, se introduce en este capítulo, mención expresa al arrendamiento con opción a compra, y con opción a compra para personas jóvenes, dejando previsto su desarrollo mediante una orden de la conselleria competente en materia de vivienda, que permita fijar, con más detalle, parámetros de superficie, límite de ingresos, precios máximos de renta y venta, así como de aquellas condiciones que permitan consolidar esta modalidad de acceso a la vivienda como un régimen óptimo para garantizar el acceso a la propiedad de viviendas de protección pública especialmente para las personas jóvenes que en la actualidad ven condicionadas sus oportunidades de emancipación en el acceso a una vivienda.

Contiene además en el apartado de disposiciones adicionales una que, en concreto, sienta las bases sobre las que el Consell, a través de la conselleria competente en materia de vivienda o los entes del sector público con competencias en la materia, pueda desarrollar normas, promover programas, medidas y acciones que contribuyan a dar impulso a la promoción de vivienda de protección pública, poniendo especial acento en los convenios y acuerdos con otras administraciones, entidades y empresas.

Finalmente, recoge el decreto en las disposiciones transitorias la aplicación del presente decreto respecto de aquellos procedimientos de viviendas que obtengan la calificación provisional antes de la entrada en vigor de este.

Finalmente, dos de las disposiciones finales establecen sendas modificaciones de los decretos 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas y 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda. Ambas modificaciones responden a la necesidad, en el primer caso, de extender a las viviendas de protección pública de promoción pública las nuevas circunstancias que modifican el límite máximo de ingresos para el acceso a las vivienda, y por otro, a la recomendación de contar con un mayor plazo para la revisión del decreto de referencia y garantizar que las modificaciones que se determinen cumplan con el objetivo de aportar seguridad jurídica y rigor en aquellos ámbitos afectados por su regulación.

V

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la elaboración de la presente regulación se ha actuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Así, atendiendo a los principios de necesidad y eficacia, la existencia de una situación económica interna y externa problemática y la elevada inflación consecuencia de estas, exige adoptar medidas para facilitar de forma urgente la dotación de viviendas al parque de viviendas de protección pública, siendo la aprobación de un nuevo decreto, dado el volumen de artículos que se requería modificar, el instrumento más inmediato y eficaz para garantizar su consecución.

Se respeta asimismo el principio de proporcionalidad, dado que contiene la regulación meramente imprescindible para la consecución de este objetivo previamente mencionado, dejando para otra regulación y desarrollo reglamentario específico las normas de gestión y adjudicación del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.

A su vez, la norma resulta coherente con el vigente ordenamiento jurídico, ajustándose, por ello, al principio de seguridad jurídica. Y, por último, en cuanto al principio de transparencia, esta norma, durante el procedimiento de elaboración y tramitación se han cumplido los trámites esenciales exigidos por el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, incluidos los de consulta pública previa, información pública y de audiencia a Consellerias y se han recogido los informes preceptivos, y en el Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat. Asimismo, respecto de la eficiencia de los recursos públicos, la aprobación de este decreto no requiere la creación de nuevas líneas presupuestarias, ni el aumento de las ya existentes, ni la creación de nuevas estructuras administrativas y por tanto no tiene incidencia económica en el presupuesto de la Generalitat, más allá de la necesaria actualización de los parámetros informáticos para su correcta aplicación. Por último, en relación con el principio de eficiencia, dado su ámbito de aplicación, este decreto no genera cargas administrativas para los ciudadanos.

De acuerdo con el Decreto 32/2024, de 21 de noviembre, de la Presidencia de la Generalitat, por el que se determinan el número y la denominación de las consellerias y sus atribuciones (DOGV n.º 9990, de 22.11.2024), corresponde a la Vicepresidencia Primera y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda las competencias en materia de vivienda.

Por todo lo expuesto, y en virtud de lo que establece el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, a propuesta de la Vicepresidencia primera y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda, y conforme el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, previa deliberación del Consell, en la reunión del día 10 de diciembre de 2024,

DECRETO

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

1. El objeto del presente decreto es el desarrollo del régimen jurídico de las Viviendas de Protección Pública de acuerdo con lo establecido en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

2. Su contenido se aplicará a todas las viviendas de protección pública calificadas como tales en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana y con arreglo a las condiciones que en él se determinen.

Artículo 2. Concepto de vivienda de protección pública y requisitos generales

1. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y con las excepciones previstas en el presente decreto, se considera vivienda de protección pública, aquellas que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Ser promovidas por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.
- b) Cumplir los requisitos técnicos y la normativa de accesibilidad universal, diseño y condiciones necesarias para ello.
- c) Haber obtenido la calificación oportuna de la administración de la Generalitat.
- d) Tener un precio de venta, renta o cesión de uso limitado.
- e) Tener una superficie útil máxima.
- f) Ser destinadas a personas usuarias que cumplan los requisitos para ello y con ingresos limitados.
- g) Destinarse a domicilio habitual y permanente de las personas usuarias, sin perjuicio de las excepciones previstas en el presente decreto.

2. Las viviendas de protección pública estarán sujetas a los derechos de adquisición preferente a favor de la Administración, de acuerdo con las disposiciones previstas en la legislación vigente en materia de vivienda de la Comunitat Valenciana.

Artículo 3. Clasificación y requisitos de superficie de las viviendas de protección pública

1. Las viviendas de protección pública se clasifican en:

a) Viviendas de protección pública de régimen general. Estas viviendas tendrán una superficie útil máxima de 90 m². No obstante, como máximo el 4% de las viviendas de un mismo edificio podrán tener una superficie superior a 90 m² útiles, hasta el límite de 120 m² útiles.

b) Viviendas de protección pública de régimen especial de vivienda joven. Estas viviendas tendrán una superficie útil máxima de 60 m² y estarán destinadas a personas jóvenes de hasta 35 años inclusive y a familias monoparentales.

2. Las viviendas de protección pública podrán incorporar como máximo un trastero y una plaza de garaje o los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

3. La superficie útil computable para las viviendas de protección pública incluirá en las viviendas de régimen general el 100 %, y en las de régimen especial vivienda joven el 50%, de la superficie de los espacios exteriores, como balcones, terrazas o elementos similares, con una limitación a efectos de cómputo de estos espacios exteriores para la venta de un 20% de la superficie útil interior de la vivienda. En las terrazas en plantas de ático y en plantas bajas o primera planta residencial que no estén cubiertas por la planta inmediatamente superior, su superficie no computará en el total de la superficie útil máxima de la vivienda.

4. Las características técnicas, superficies y dimensiones mínimas de los garajes y trasteros se regularán por la normativa técnica específica de aplicación.

5. En el caso de viviendas colaborativas, en la superficie útil máxima de la vivienda computará la participación correspondiente a la superficie útil de los espacios compartidos en el edificio y complementarios a los espacios privativos.

Artículo 4. Calificación de la protección pública

1. De conformidad con la normativa autonómica, una vivienda entrará en el régimen jurídico de protección pública cuando obtenga con carácter temporal y condicionado la calificación provisional, y con carácter final la calificación definitiva.

2. El procedimiento para la obtención de la calificación provisional y definitiva para las viviendas de protección pública será el establecido en el presente decreto y en las disposiciones de desarrollo.

3. La concesión de la calificación definitiva comporta los siguientes efectos:

a) Consolidación plena de la protección de la edificación.

b) Comienzo del cómputo del régimen de protección, con posible acceso a las distintas líneas de ayudas según la normativa de aplicación.

c) Confirmación o reconocimiento de los beneficios fiscales de aplicación, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa de aplicación.

d) Sometimiento al régimen de uso, conservación, aprovechamiento y sancionador establecido por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y en este decreto.

e) La resolución de calificación definitiva equivale a la licencia de primera ocupación.

4. La resolución de calificación definitiva no exonera de responsabilidad a las personas promotoras, facultativas, constructoras, y restantes agentes de la edificación, por vicios, defectos o incumplimientos constructivos, ni por obras mal ejecutadas. La inspección previa a la concesión de la calificación definitiva no tiene efecto liberatorio alguno sobre tales extremos.

5. La resolución de otorgamiento de la calificación definitiva podrá modificarse mediante la resolución del servicio territorial competente en materia de vivienda, cuando se trate de obras de modificación, mejora o reforma de los elementos incluidos en la referida resolución de calificación, y siempre que ello no implique incremento de las superficies útiles.

A estos efectos, las personas propietarias, arrendatarias o usuarias de las viviendas de protección pública podrán realizar las referidas obras cuando no sean contrarias a la normativa de aplicación y siempre que obtengan autorización del servicio territorial competente en materia de vivienda.

Artículo 5. Extensión de la protección pública

1. La protección pública se extenderá, además de a la vivienda, a otros elementos diferentes de esta pero perteneciente al mismo edificio tales como garajes, trasteros, anejos y locales de negocio.

2. Los elementos diferentes de la vivienda, pero pertenecientes al edificio, deberán cumplir las siguientes condiciones para incluirse en las promociones de viviendas de protección pública:

a) Los locales de negocio habrán de situarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a viviendas, o separadas por elementos que imposibiliten su conexión, siendo sus accesos claramente independientes y diferenciados.

b) Cuando una misma promoción incluya más de 100 viviendas, se podrá agrupar la superficie destinada a locales de negocio en un edificio independiente siempre que esté situado en terrenos contiguos a los ocupados por aquellas, forme con los edificios de viviendas un conjunto urbano, se integre en el mismo proyecto y observe la normativa urbanística de aplicación.

c) La protección se extenderá a los garajes, trasteros y anejos vinculados a las viviendas, que tendrán el precio limitado.

3. La protección también podrá extenderse a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesario para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural, siempre que se encuentren vinculados a la vivienda.

4. La vinculación, en su caso, se hará constar en el expediente administrativo, se consignará en las calificaciones, provisional y definitiva, y en la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal, en su caso, a los efectos de su constancia en el registro de la propiedad.

Artículo 6. Limitaciones derivadas del régimen de protección pública

1. Las viviendas de protección pública están condicionadas por el precio máximo de venta, renta o cesión de uso y superficie máxima de acuerdo con lo establecido en el presente decreto, y deberán destinarse a domicilio habitual y permanente. En caso de haberse recibido ayudas públicas, durante el plazo y condiciones que señale la normativa reguladora de la correspondiente ayuda, la vivienda no podrá ser objeto de cesión inter vivos por ningún título.

2. Las limitaciones a que se refiere el párrafo anterior se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción para arrendamiento, 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.

3. El acceso a las viviendas de protección pública se ajustará a lo dispuesto en el presente decreto.

4. Las viviendas de protección pública no pueden ser objeto de arrendamiento para uso distinto al de vivienda conforme a lo establecido por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o norma que la sustituya, alcanzando esta limitación a sus promotores, titulares que hayan accedido a su propiedad por cualquiera de los títulos previstos en el artículo 10, o personas arrendatarias, no pudiendo estos últimos concertar ningún tipo de subarriendo aunque fuera para domicilio habitual de la eventual persona subarrendataria.

5. No perderá el carácter de domicilio habitual y permanente la vivienda protegida cuya persona titular o usuaria, su cónyuge, y parientes de uno u otro hasta el tercer grado, que con cualquiera de ellos conviva, ejerza en la vivienda o en sus dependencias una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación, siempre que en el ejercicio de dicha actividad se cumpla con la normativa aplicable, y además se cumpla con lo dispuesto en los estatutos de la comunidad de personas propietarias y con la autorización o consentimiento expreso de la persona propietaria arrendadora en el supuesto de que la vivienda esté arrendada, o con lo establecido en los contratos de cesión de uso y los estatutos de la cooperativa de protección pública, según corresponda.

6. El destino a domicilio habitual y permanente podrá excepcionarse mediante la resolución motivada del de la dirección general competente en materia de vivienda, en los siguientes casos:

a) Cuando la ocupación sea consecuencia de programas de integración social o de preparación para la vida independiente.

b) En supuestos de emergencia de víctimas de violencia sobre las mujeres terrorismo, u otras situaciones de emergencia que, por su naturaleza, requieran un alojamiento temporal.

c) Cuando circunstancias familiares y/o laborales debidamente acreditadas, así lo requieran justifiquen.

Artículo 7. Duración del período de protección

1. Con carácter general, las viviendas de protección pública mantendrán la calificación por un periodo de máximo de 30 años. En el caso de que las viviendas de protección pública sean edificadas sobre suelo no vinculado a vivienda de protección pública por el planeamiento urbanístico, la calificación se mantendrá por un período máximo de 20 años.

2. Las viviendas de protección pública de régimen especial de vivienda joven estarán sujetas a un periodo máximo de protección de 15 años.
3. Las viviendas protegidas de promoción pública son aquellas cuyo desarrollo corresponde de manera directa a las administraciones públicas territoriales o a su sector público instrumental, y que hayan sido calificadas definitivamente, mantendrán su protección con carácter permanente y en ningún caso podrán ser objeto de descalificación, salvo supuesto excepcional.
4. En los supuestos de promociones de vivienda de protección pública acogidas a algún Plan o Programa de Vivienda del Estado o de la Generalitat, habrá que estar a lo dispuesto por el plan respecto al período de protección.
5. En el caso de viviendas de protección pública edificadas en suelo público por una persona promotora titular de un derecho de superficie o de concesión administrativa, el periodo de protección podrá extenderse hasta concluir el período del derecho que habilita para construir y promover viviendas de protección pública.
6. Los garajes, trasteros, anejos vinculados a las viviendas de protección pública mantendrán la calificación establecida para las mismas de acuerdo lo previsto en los apartados anteriores.
7. En el acto administrativo que otorgue la calificación definitiva deberá hacerse constar expresamente el periodo de protección, que también se reflejará en la escritura de declaración de obra nueva, a los efectos de su constancia en el Registro de la Propiedad.

Artículo 8. Extinción del régimen jurídico de protección pública

1. El régimen de protección pública se extinguirá, quedando, en consecuencia, sometidas las viviendas al régimen general establecido en la legislación común, por el mero transcurso del periodo de protección dispuesto en este decreto o de acuerdo con lo que establezcan los planes o programas de vivienda, y sin que sea necesaria ninguna declaración especial al efecto.
2. Las viviendas de protección pública no podrán ser objeto de descalificación voluntaria. No obstante, se podrán atender dos supuestos específicos de descalificación:
 - a) Descalificación forzosa. De acuerdo con el artículo 72.a), de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana, a las infracciones graves y muy graves establecidas en la citada ley se podrá imponer, además de las sanciones que les correspondan, y como medida complementaria, la sanción consistente en la descalificación forzosa de la vivienda, con pérdida de las ayudas económicas y los beneficios tributarios concedidos y su devolución, incrementada con los intereses legales. Esta descalificación implicará durante el plazo de diez años a contar desde la resolución de descalificación forzosa la imposibilidad de concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los establecidos para las viviendas de protección pública.
 - b) Descalificación excepcional. La dirección general competente en materia de vivienda, mediante la resolución motivada, por razones de interés público, podrá disponer la descalificación de viviendas y elementos complementarios calificados definitivamente.

Artículo 9. Régimen de uso de las viviendas de protección pública

1. Sólo podrán ser usuarios de viviendas de protección pública las personas físicas.
2. El régimen de uso de las viviendas protegidas se determinará en la correspondiente resolución que otorgue la calificación definitiva y podrá realizarse:
 - a) En régimen de propiedad.
 - b) En régimen de arrendamiento.
 - c) En régimen de arrendamiento con opción de compra.

d) En régimen de cesión de uso.

e) Otras formas de uso que respondan a necesidades justificadas de interés social.

3. El régimen de uso de las viviendas de protección pública calificadas podrá modificarse mediante la resolución de la dirección general competente en materia de vivienda.

En el supuesto de que la calificación definitiva fuese para arrendamiento o cesión de uso, la modificación del régimen de uso podrá realizarse siempre que no existan contratos vigentes, excepto en el caso de que se disponga del consentimiento de la persona arrendataria.

4. Las personas arrendatarias de viviendas de protección pública vendrán obligadas a mantenerlas en buen estado de conservación y a devolverlas en el mismo estado en que les fueron arrendadas.

Artículo 10. Régimen de acceso a la propiedad de las viviendas de protección pública

1. Podrán ser propietarias de viviendas de protección pública las personas físicas, las cuales serán las únicas usuarias de las mismas. Las personas jurídicas y entidades sin ánimo de lucro podrán ser propietarias de viviendas de protección pública con la obligación de destinarlas a arrendamiento o cesión de uso.

2. El acceso a la propiedad podrá realizarse a través de los siguientes títulos jurídicos:

a) Por compraventa.

b) Mediante el ejercicio de la opción de compra en casos de arrendamiento de este tipo.

c) Por promoción para uso propio de personas agrupadas en comunidades de personas propietarias sin personalidad jurídica.

d) Por promoción para uso propio a través de cooperativas de vivienda o cualquier otra entidad con personalidad jurídica.

e) Por segunda o posteriores transmisiones por cualquier título previsto en la legislación de general y de pertinente aplicación.

3. Se entenderá por joven a los efectos de este decreto, aquellas personas que tengan una edad de hasta 35 años inclusive en el momento de la firma del contrato privado de compraventa, reserva o arrendamiento.

Artículo 11. Entrega y ocupación

1. La entrega de las viviendas de protección pública se efectuará una vez se haya obtenido la resolución de calificación definitiva.

2. Las personas promotoras y, en su caso las propietarias, están obligadas a entregar a las personas adquirentes o arrendatarias una copia de la resolución de calificación definitiva en el acto de la entrega de llaves, además de la documentación establecida por la legislación sobre ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

3. Las viviendas protegidas deberán ser ocupadas en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de la escritura de compraventa o desde la fecha de la firma del contrato que otorga el derecho al uso y disfrute de la vivienda. Este plazo podrá prorrogarse justificadamente por razones de tipo laboral, familiar, u otro tipo de circunstancias suficientemente acreditadas, previa autorización del servicio territorial competente en materia de vivienda.

Artículo 12. Elevación a escritura pública e inscripción registral

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas estarán obligadas, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, a elevar a escritura pública los contratos de compraventa celebrados con anterioridad a dicha calificación. Si la compraventa tuviera lugar con posterioridad a la

concesión de la calificación definitiva, el citado plazo de tres meses se contará desde la fecha de obtención del visado de los contratos. La persona promotora remitirá copia simple autorizada de la escritura pública al servicio territorial competente en materia de vivienda en el plazo de quince días desde su otorgamiento.

2. Siempre que se eleve a escritura pública la transmisión de la propiedad o de un derecho real de uso y disfrute sobre viviendas de protección pública, los notarios comprobarán la existencia de la resolución de calificación definitiva y visado del contrato en las primeras transmisiones, y del visado del contrato para segundas o posteriores compraventas. No serán autorizadas por notarios, ni inscritas por registradores de la propiedad, escrituras públicas relativas a viviendas de protección pública, sin que se acredite la obtención de la resolución que hubiera otorgado la calificación definitiva y del visado, que deberá incorporarse o testimoniarse en la escritura.

3. La duración del periodo de protección se hará constar en las escrituras de declaración de obra nueva y de transmisión de dominio a los efectos de su constancia en el Registro de la Propiedad. El acta notarial de terminación de las obras junto con la resolución de calificación definitiva constituirá título suficiente para la toma de razón de la declaración de obra nueva terminada, por nota marginal, en el Registro de la Propiedad. En el citado registro deberá constar a los efectos procedentes el libro del edificio.

4. En las promociones para uso propio, la escritura de declaración de obra nueva especificará el sometimiento a la legislación de protección pública de la vivienda, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la referida normativa y en la calificación definitiva, y que los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos. A las escrituras públicas de compraventa, de adjudicación en propiedad o de declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio y, en su caso, a las escrituras públicas de formalización de préstamo hipotecario, se adjuntará copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda.

Artículo 13. Unidad familiar o de convivencia

1. A los efectos de este decreto, se considerará unidad familiar o de convivencia al grupo de personas físicas que, teniendo una relación de parentesco o sin ella respectivamente, convivan o vayan a convivir de forma habitual y permanente en la misma vivienda.

2. Cada persona sólo podrá formar parte de una unidad familiar o de convivencia, con excepción de las personas menores de edad a cargo que convivan con ambos progenitores en régimen de custodia compartida.

Artículo 14. Persona representante de la unidad familiar o de convivencia

Para la formalización la solicitud de acceso a una vivienda de protección pública, la unidad familiar o de convivencia podrá ser representada por cualquiera de sus miembros, siempre que tenga la capacidad legal necesaria.

Artículo 15. Personas promotoras

1. Pueden ser promotoras de viviendas de protección pública las personas físicas o jurídicas, tanto públicas como privadas.

2. Serán personas promotoras para uso propio, las cooperativas de viviendas, comunidades de personas propietarias y las personas físicas que tengan previsto construir una vivienda unifamiliar protegida para uso propio.

Artículo 16. Publicidad de la oferta de viviendas de protección pública

Con el objetivo de dar difusión a la oferta de vivienda de protección pública, la conselleria competente en materia de vivienda facilitará la accesibilidad a través de los medios electrónicos propios, a la información relativa a las promociones de viviendas protegida destinadas a compra, arrendamiento o arrendamiento con opción a compra o cualquier otro régimen de uso o acceso.

TÍTULO II

Régimen jurídico de las viviendas de protección pública

CAPÍTULO I

Modalidades de promoción

Artículo 17. Modalidades de promoción

1. Tendrán la consideración de promociones privadas de vivienda de protección pública:

a) Aquellas cuyo objeto sea el desarrollo de viviendas de nueva construcción o rehabilitación, llevadas a cabo por personas físicas o jurídicas, con o sin ánimo de lucro, para arrendamiento, arrendamiento con opción a compra, compra o para uso propio, y siempre que hayan obtenido las calificaciones provisional y definitiva con arreglo a lo dispuesto en el presente decreto y la legislación vigente en materia de vivienda.

b) Todas aquellas promociones de viviendas de nueva construcción o rehabilitación que, cumpliendo con los requisitos establecidos en el presente decreto, se desarrollen sobre terrenos de titularidad pública y sean promovidos mediante mecanismos de colaboración público-privada por personas promotoras titulares de un derecho de superficie, concesión administrativa o concursos de permuta a cambio de obra futura.

2. Tendrán la consideración de promociones públicas de vivienda de protección pública las que se refiere el artículo 54 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

3. Las promociones de viviendas protegidas de nueva construcción se harán en edificios completos y sobre una sola parcela, ya sea esta de titularidad privada o pública.

Sin perjuicio de lo anteriormente establecido, la persona promotora podrá programar la promoción por fases siempre que, conforme a las normas urbanísticas aplicables, cada fase sea apta para ser entregada de forma autónoma, obteniendo así cada fase en que se divida la promoción la calificación correspondiente.

Esta subdivisión mediante calificaciones definitivas parciales podrá ser adoptada por el promotor incluso después de haber tramitado la calificación provisional, conforme a lo establecido para los supuestos de modificación de la calificación previstos en el presente decreto.

CAPÍTULO II

Calificación de viviendas de protección pública

Sección 1.^a

Calificación provisional

Artículo 18 Solicitud de calificación provisional

1. La persona promotora de las viviendas de protección pública deberá presentar ante el servicio territorial competente en materia de vivienda la solicitud de calificación provisional que deberá estar acompañada por los siguientes documentos:

a) Proyecto básico, redactado por técnico competente de conformidad con lo definido en la normativa de ordenación de la edificación aplicable.

b) Documentación identificativa de la persona promotora, de la persona solicitante, y de la representación que ostenta, en su caso.

c) Certificado del Registro de la Propiedad acreditando la titularidad del dominio o de otro derecho real sobre el suelo, y el estado de cargas, que legitime la actuación.

d) Certificado municipal en el que conste la clasificación y calificación urbanística del suelo, reserva urbanística, en su caso, y dotación de servicios urbanísticos de los que dispone.

2. Cuando se trate de promociones públicas, el órgano o entidad promotora acompañará, además, la acreditación de la consignación presupuestaria.

Artículo 19. Concesión de la calificación provisional

1. El servicio territorial competente en materia de vivienda revisará la documentación remitida para la calificación provisional requiriendo, en su caso, a la persona solicitante, para subsanar las deficiencias.

2. Subsanadas las deficiencias y completada correctamente la documentación, la dirección general competente en materia de vivienda emitirá la resolución concediendo o denegando la calificación provisional, que será notificada a la persona solicitante.

3. Podrá presentarse el proyecto con visado de garantía por colegio profesional o certificado de conformidad emitido por entidad colaboradora de la administración (ECUV). Cuando el proyecto presentado disponga de visado de garantía, este tendrá en cuenta que éste se adecua a las disposiciones del régimen legal de viviendas de protección pública, a las normas de diseño, habitabilidad, accesibilidad universal y calidad aplicables, así como a lo dispuesto en la legislación reguladora de la ordenación y fomento de la calidad de la edificación, lo que deberá quedar reflejado en el visado o certificado de conformidad emitidos por estas entidades.

El visado de garantía o certificado de conformidad emitido por las entidades descritas anteriormente sustituirá al informe técnico del servicio territorial competente en materia de vivienda.

4. En el caso de promociones de viviendas de protección pública de promoción pública, si el proyecto ya cuenta con informe favorable emitido por la entidad promotora, el servicio territorial solo será competente para las cuestiones específicamente derivadas del régimen legal de viviendas de protección pública.

5. La calificación provisional será concedida mediante la resolución de la dirección general competente en materia de vivienda, previo informe del servicio territorial competente en materia de vivienda o visado de garantía o certificado de conformidad emitido por entidad colaboradora de la administración (ECUV) que lo sustituya.

6. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud, con todos los documentos relacionados en el artículo anterior, sin que haya notificado resolución expresa de concesión de la calificación provisional, se considerará concedida a todos los efectos.

7. La calificación provisional obtenida por silencio administrativo establecido en el apartado 6 precedente, de conformidad con el artículo 24.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, tendrá eficacia desde el vencimiento del plazo máximo ante cualquier persona, siendo indiferente si es física, jurídica, pública o privada.

El servicio territorial competente en materia de vivienda, en el término de 15 días desde que expire el plazo máximo de resolución del procedimiento, deberá emitir de oficio certificado acreditativo del silencio y del acto presunto. No obstante, la persona interesada podrá solicitarlo en cualquier momento, computando el plazo de los 15 días desde el día siguiente a aquél en el que la solicitud del interesado tuviese entrada en el registro electrónico de la administración competente.

8. La resolución de concesión de calificación provisional contendrá, como mínimo, los siguientes datos:

a) El régimen legal de viviendas de protección pública de nueva construcción y la signature del expediente, modalidad de promoción, identificación de la entidad promotora y emplazamiento de las viviendas.

b) Régimen de uso.

c) Plazo de ejecución de las obras.

d) Número de viviendas, garajes, trasteros y anejos, vinculados o no, superficies útiles por cada tipo y precios máximos aplicables.

- e) Número y superficie de locales de negocio objeto de protección.
- f) Condiciones que puedan establecer los programas de vivienda de protección pública.
- g) Tipo de promoción, en el supuesto de promociones especiales conforme a este decreto.
- h) Los datos registrales del solar y referencia catastral del mismo.
- i) Reserva urbanística del suelo, en su caso.
- j) Duración del periodo de protección de las viviendas.
- k) En el caso de vivienda protegidas de promoción pública, además de los datos anteriores, la resolución de calificación provisional deberá contener la consignación presupuestaria.

Artículo 20. Efectos de la concesión de la calificación provisional

1. La concesión de la calificación provisional determina el sometimiento de la promoción al régimen legal de viviendas de protección pública produciendo, desde su notificación, el inicio del cómputo del periodo de ejecución de las obras.
2. Las personas promotoras de viviendas de protección pública dispondrán de un plazo de 30 meses a partir del inicio de las obras, para presentar la solicitud de calificación definitiva. No obstante, en las promociones públicas de vivienda de protección pública o en aquellas que se promuevan mediante mecanismos de colaboración público-privada se estará a lo que dispongan los pliegos de prescripciones técnicas y administrativas que rijan los concursos públicos para su licitación.
3. Una vez obtenida la calificación provisional la entidad promotora procederá a:
 - a) Formalizar la escritura de declaración de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal, en su caso.
 - b) Percibir, en su caso, de cantidades a cuenta, previa la correspondiente autorización, y contratación de las viviendas.
 - c) Acceder, a la financiación específica que corresponda con arreglo a la normativa de aplicación.
 - d) Colocar en lugar visible el cartel que identifique la promoción de viviendas como de protección pública, conforme a la normativa aplicable.

Artículo 21. Modificación de la calificación provisional

1. Otorgada la calificación provisional, ésta podrá ser modificada, previo informe del servicio territorial competente en materia de vivienda, en los siguientes supuestos, que se regularán en orden de desarrollo:
 - a) En los supuestos de cambio de régimen de uso.
 - b) En los supuestos de cambio de régimen general a especial de vivienda joven.
 - c) En los supuestos de cambio de régimen especial de vivienda joven al general, siempre que, transcurridos seis meses desde la calificación provisional, las viviendas no hubieran podido ser destinadas a las personas que reúnan los requisitos establecidos en el presente decreto para dicho régimen de vivienda.
 - d) Cuando se decida fraccionar la promoción mediante calificaciones definitivas parciales.
 - e) Cuando se hayan autorizado modificaciones de proyecto por el servicio territorial competente en materia de vivienda, con anterioridad a la concesión de la calificación definitiva.
 - f) En los supuestos de cambio de titularidad de la promoción, sin perjuicio de lo dispuesto para la

enajenación de promociones en arrendamiento.

2. Cuando se solicite una prórroga en el plazo para solicitud de la calificación definitiva. La prórroga no excederá de la mitad del plazo inicialmente establecido, siempre que medie justa causa y se acompañe certificado de la dirección facultativa que acredite las causas que la motivan y la fecha de posible finalización de las obras.

Excepcionalmente, ponderadas las circunstancias concurrentes en el caso, por circunstancias como huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada, con la finalidad de proteger a las personas adquirentes o adjudicatarias y en aras del interés general, los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, podrán autorizar la terminación de la obra en fecha posterior a los plazos señalados en el párrafo anterior.

3. En todos los supuestos señalados anteriormente, la dirección general competente en materia de vivienda, previo informe técnico y administrativo del servicio territorial competente en materia de vivienda emitirá, en el plazo de un mes, resolución motivada, aprobando o denegando la modificación de la calificación provisional.

4. Transcurrido el plazo sin que haya recaído resolución expresa, la modificación de la calificación provisional de las viviendas con protección pública se considerará concedida a todos los efectos.

5. La modificación de la calificación provisional obtenida por silencio administrativo establecido en el apartado anterior, de conformidad con el artículo 24.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas (LPACAP), tendrá validez desde el vencimiento del plazo máximo ante cualquier persona física, jurídica, pública o privada.

6. El servicio territorial competente en materia de vivienda, en el término de 15 días desde que expire el plazo máximo de resolución del procedimiento, deberá emitir de oficio certificado acreditativo del silencio y del acto presunto. No obstante, la persona interesada podrá solicitarlo en cualquier momento, computando el plazo de los 15 días desde el día siguiente a aquél en el que la solicitud del interesado tuviese entrada en el registro electrónico de la administración pública competente.

Artículo 22. Efectos de la caducidad, desistimiento y renuncia

1. Transcurrido el plazo previsto para la ejecución de las obras sin haberse solicitado la calificación definitiva, se producirá la caducidad del expediente. La resolución de caducidad, será título bastante para la ejecución, por parte de las personas adquirentes y adjudicatarias, de las garantías establecidas en el presente decreto.

2. La solicitud del desistimiento o de la renuncia a la calificación provisional incluirá, en su caso, la conformidad de terceras personas afectadas y, además, si se hubiesen percibido ayudas económicas directas, se exigirá el previo reintegro de estas, incrementadas con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción.

La dirección general competente en materia de vivienda, previa ponderación de los intereses particulares y del interés público, previo informe del servicio territorial competente en materia de vivienda, y mediante la resolución motivada, determinará la aceptación o no, las limitaciones aplicables o las medidas a adoptar.

Sección 2.^a.

Calificación definitiva

Artículo 23 Solicitud de la calificación definitiva

La persona promotora solicitará la calificación definitiva a la que se acompañará la siguiente documentación:

a) Proyecto de ejecución final definido en la normativa de ordenación de la edificación aplicable, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, que recoja fielmente el estado final de las obras.

b) Licencia municipal de edificación.

c) Copia autorizada de la escritura de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal, en su caso, junto con la acreditación de la inscripción en el Registro de la Propiedad. Se comprobará que la obra declarada concuerda con la calificación provisional.”

La escritura contendrá los requisitos exigidos por el artículo 6 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y especificará la modalidad de viviendas de protección pública para cada vivienda, señalando el número de expediente, así como el destino de las viviendas, el régimen de uso, las limitaciones a la facultad de disponer, el programa de vivienda de protección pública al que se acoja, en su caso, y referencia expresa al plazo de protección.

d) Certificado final de obra, suscrito por la dirección facultativa visado por los correspondientes colegios profesionales.

e) Acreditación de que el edificio está asegurado del riesgo de incendios, durante el plazo de doce meses siguientes al certificado final de obra.

f) Relación de viviendas vendidas con los datos identificativos de las personas adquirentes, o adquirente si este fuera una cooperativa y, en su caso, declaración responsable de las viviendas no vendidas hasta el momento de la solicitud de la calificación definitiva.

g) Certificado de la Dirección Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, en la que se haga constar la presentación del correspondiente proyecto técnico que ampara la infraestructura, y la del certificado o boletín, según proceda, de conformidad con el artículo 10.4 del Real decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones o normativa que le sustituya.

h) Certificación de las compañías suministradoras de agua, luz y gas, en su caso, que acredite que las acometidas están abonadas, realizadas y en condiciones de uso, así como boletines de la acometida de energía eléctrica, agua y gas, sellados por los servicios administrativos competentes en materia de industria.

i) Libro de gestión de calidad de obra, conforme a la legislación autonómica, junto con el informe favorable de la unidad de calidad de edificación adscrita a la dirección general competente en dicha materia.

j) Si se trata de promociones ubicadas en programas de actuación urbanística, acta de recepción de las obras o certificado municipal que acredite que las obras de urbanización están terminadas y recibidas por el ayuntamiento correspondiente.

En su defecto, deberá acreditar mediante certificación municipal que las obras de urbanización se encuentran en situación suficientemente avanzada para poder ser ocupadas las viviendas, y que no quedan pagos pendientes correspondientes al promotor o promotora, o que dichos pagos pendientes están suficientemente garantizados.

k) Justificante de la inscripción de los ascensores, y monta coches en su caso, en el Registro de Aparatos Elevadores de la conselleria competente en materia de industria.

l) Justificante de la puesta en funcionamiento de la instalación de placas solares, si existieran.

Artículo 24 Concesión de la calificación definitiva

1. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda informarán las solicitudes desde el punto de vista técnico y administrativo.

2. No obstante, cuando la solicitud de calificación definitiva se presente con visado de garantía por colegio profesional o mediante certificado de entidad colaboradora de la administración (ECUV). En estos supuestos, los visados o certificados equivaldrán al informe técnico de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, al acreditar que el proyecto se adapta a las disposiciones del régimen legal de

viviendas de protección pública, a las normas de diseño, habitabilidad, accesibilidad universal y calidad aplicables, así como a lo dispuesto en la legislación reguladora de la ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

3. Comprobada la documentación, los servicios territoriales podrán realizar la inspección de las obras terminadas con el objeto de comprobar la adecuación de la obra realizada a las condiciones del proyecto de ejecución final presentado con la calificación provisional. El resultado de la inspección se recogerá en la correspondiente acta de inspección.

4. Si de la comprobación de la documentación y, en su caso como resultado de la inspección, se advirtieran deficiencias constructivas o de cualquier otra índole, subsanables pero que impidieran el otorgamiento de la calificación definitiva, el servicio territorial competente en materia de vivienda requerirá a la persona promotora para que subsane las deficiencias en el plazo que se determine, siendo causa denegatoria de la calificación definitiva la no subsanación por causa imputable a la persona promotora.

5. Subsanadas las deficiencias y completada correctamente la documentación, y atendida el acta de inspección, en su caso, la dirección general competente en materia de vivienda emitirá la resolución concediendo o denegando la calificación definitiva, que será notificada a la persona promotora, adquirentes o cesionarias.

6. Transcurridos tres meses a partir de la presentación de la solicitud de calificación definitiva, sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud.

7. La resolución pone fin a la vía administrativa y contra ella podrá interponerse un recurso de reposición o recurso contencioso administrativo conforme a la normativa de procedimiento administrativo común.

8. La resolución de calificación definitiva contendrá como mínimo los siguientes datos:

a) El régimen legal de viviendas de protección pública de nueva construcción, modalidad de promoción, identificación de la persona promotora, de la persona constructora y emplazamiento de las viviendas.

b) La identificación del órgano o entidad promotora.

c) Régimen de uso.

d) Duración del régimen de protección.

e) Número de viviendas, garajes, trasteros y anejos, vinculados o no, superficies útiles por cada tipo y precios máximos aplicables.

f) Número y superficie de locales de negocio objeto de protección.

g) Número y superficie de espacios y elementos de uso y disfrute común.

h) Datos registrales del edificio construido, referencia catastral de la parcela y denominación, en su caso.

i) Reserva urbanística del suelo, en su caso.

j) Otras condiciones que puedan establecer los programas de vivienda de protección pública a los que se haya acogido la promoción.

Artículo 25 Calificación definitiva parcial

1. Podrán concederse calificaciones definitivas parciales, en un único expediente de construcción, cuando sea posible la puesta en uso de una parte de la construcción ya terminada, susceptible de un final de obra parcial desde el punto de vista técnico y de una utilización de las viviendas y anejos por sus personas usuarias sin necesidad de esperar a la terminación total de la promoción. La calificación definitiva parcial podrá abarcar un determinado número de viviendas, sus anejos y locales de la promoción, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que la calificación contemple escaleras o edificios completos dentro de una promoción.
 - b) Que, desde el punto de vista técnico, la parte de edificio calificada se encuentre en adecuadas condiciones de seguridad y uso.
2. En la resolución se hará constar que se trata de una calificación parcial de un determinado número de viviendas de las que componen la totalidad del expediente.
 3. Las viviendas y locales acogidos a una calificación definitiva parcial podrán entregarse una vez concedida esta, sin que sea necesaria la calificación definitiva de la totalidad del expediente.

Artículo 26. Denegación de la calificación definitiva

1. Podrá denegarse la solicitud de calificación definitiva cuando tras la comprobación de la documentación y, en su caso, como resultado de la inspección técnica, se determine que la promoción no reúne los requisitos establecidos en el presente decreto para otorgarla.
2. La denegación de la calificación definitiva será motivada y notificada a todas las personas interesadas, incluidas las personas adquirentes o cesionarias.
3. Si existe préstamo específico de programas de vivienda de protección pública entregado, en todo o en parte, para la construcción, quedará resuelto por lo entregado, y será de cargo exclusivo de la persona promotora.
4. Las personas adquirentes o cesionarias de viviendas de protección pública, cuyos expedientes no hubiesen obtenido la calificación definitiva, por haber sido esta denegada por causas imputables a la persona promotora, podrán:
 - a) Resolver el contrato, lo cual supondrá la devolución de las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales correspondientes.
 - b) Cuando la causa de la denegación pueda ser constitutiva de una infracción del régimen legal de viviendas de protección pública, solicitar al servicio territorial competente en materia de vivienda, la incoación a la persona promotora de expediente sancionador.
 - c) Solicitar al servicio territorial competente en materia de vivienda, en un plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, cuando medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta y no se haya optado por su resolución conforme al apartado a) anterior.

En este supuesto, deberán comprometerse a la terminación de las obras o a la subsanación de las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva y acreditar documentalmente que se puede continuar el expediente de construcción. Informada favorablemente la rehabilitación del expediente a favor de las personas adquirentes, se dictará resolución de calificación definitiva en los términos del artículo 32 y estos podrán subrogarse en el préstamo específico para los programas de vivienda de protección pública concedidos a la persona promotora en su caso.

Sección 3.^a

Supuestos especiales de calificación

Artículo 27. Promociones mixtas

1. Las personas promotoras de expedientes de construcción de viviendas de protección pública podrán destinar un porcentaje de la superficie útil, que no podrá exceder del 40 % total del inmueble, a vivienda en régimen libre, siempre que el planeamiento no estipule otra limitación, en cuyo caso, será de aplicación la que establezca el planeamiento.
2. El proyecto será único e identificará indubitadamente tanto las viviendas que se promuevan en régimen

libre como en régimen de protección pública. Esta identificación deberá, asimismo, recogerse en la escritura de declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad.

3. En ningún caso se permitirá la unión entre viviendas libres y de protección pública, tanto vertical como horizontalmente.

4. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda comprobarán el cumplimiento de la normativa de habitabilidad, diseño y calidad, la coherencia de la propuesta, y cualquier otra que fuera aplicable, en la totalidad del proyecto básico, así como la adecuación de la obra finalizada al proyecto aprobado.

Artículo 28. Derecho de superficie o concesión administrativa

1. En el marco de los planes o programas de colaboración público-privada que, en su caso, impulse la Conselleria competente en materia de vivienda o el Estado, se considerará título apto para construir y promover viviendas protegidas de promoción privada la titularidad del derecho de superficie, la concesión administrativa de obras públicas y la concesión demanial sobre terrenos de titularidad pública.

Las promociones cuya construcción se apoye en estos títulos requerirán que esta circunstancia se haga constar en la calificación provisional y definitiva, así como en los correspondientes contratos.

2. Con la solicitud de la calificación provisional se aportará documento acreditativo del derecho de superficie o la concesión administrativa de obra pública o concesión demanial.

3. Dichos derechos deberán constar inscritos en el Registro de la Propiedad.

Artículo 29. Elevación de plantas

Cuando la promoción consista en construir viviendas de protección pública sobre edificios libres ya construidos, con la solicitud de calificación provisional se aportará, además, la siguiente documentación:

a) Certificación registral acreditativa de ser titular del derecho de sobreelevación y de la libertad de cargas y gravámenes conforme a la legislación hipotecaria.

b) Certificación expedida por la arquitecta o el arquitecto sobre la aptitud de la edificación base para la proyectada encima

c) Si la persona promotora es propietaria del edificio base, constará en documento público, que establecerá el correspondiente derecho de sobreelevación con arreglo a la legislación hipotecaria, para que, en caso de enajenación del edificio base durante el periodo de ejecución, no pueda producirse un cambio de titularidad del expediente no autorizado.

d) Licencia de obras del edificio independiente de la otorgada para el edificio base ya construido.

e) Certificado final de obra de la edificación base libre ya construida, o, en su defecto, acreditación de estar terminada mediante documentación notarial o registral, que incluya la prestación de las garantías legalmente exigibles por la legislación de ordenación de la edificación.

Artículo 30. Servidumbres

1. Las servidumbres de cualquier naturaleza que constituyan un obstáculo para el desarrollo del proyecto impedirán la concesión de la calificación provisional.

2. No obstante, lo previsto en el apartado anterior, cuando la constitución de servidumbres sea necesaria para el desarrollo del proyecto deberán ser acreditadas en documento público, que deberá constar inscrito en el Registro de la Propiedad.

3. Cuando las servidumbres se establezcan entre fincas colindantes pertenecientes a un mismo dueño o dueña se constituirá un signo aparente de servidumbre con arreglo al artículo 541 del Código civil, que se

convertirá en servidumbre en el momento de la enajenación de alguna de las fincas a una tercera persona.

Artículo 31. Título no inscrito

1. En caso de que la persona solicitante no disponga de título público que acredite la titularidad de los terrenos, presentará el documento privado con la nota de liquidación del impuesto que corresponda según su naturaleza, efectuada por la administración tributaria competente, acompañado de la certificación registral vigente.

2. En caso de que la persona solicitante no sea la titular registral de los terrenos, presentará el título público o documento que le faculte para construir sobre los mismos, acompañado de la certificación registral vigente.

Artículo 32. Reserva de viviendas accesibles

1. Los edificios de viviendas de protección pública de nueva construcción y rehabilitación reservarán viviendas accesibles para ser destinadas a personas con discapacidad, en el porcentaje y condiciones establecidas en la normativa de accesibilidad vigente.

2. Estas viviendas, deberán cumplir con las condiciones establecidas para este tipo de viviendas en la correspondiente normativa de accesibilidad, así como en el Código Técnico de Edificación y demás normas establecidas al efecto en cuanto a parámetros técnicos y/o dimensiones.

3. Para el acceso a este tipo de viviendas será necesario acreditar la condición de persona con discapacidad del titular o de alguna persona integrante de la unidad familiar o de convivencia.

4. En el caso de que las personas con discapacidad fueren menores de edad o cuando, siendo mayores de edad, necesiten proveerse de apoyos informales o con facultades representativas para el ejercicio de su capacidad jurídica y así se hubiera dispuesto voluntariamente por la persona con discapacidad o decretado judicialmente, podrán acceder a las citadas viviendas, o a cualquier otra vivienda calificada como protegida, las personas que ejerzan la patria potestad o tutela sobre personas menores de edad con discapacidad y las personas con discapacidad mayores de edad por sí o, en su caso, con quienes les presten el apoyo informal o el apoyo con funciones representativas voluntariamente constituido o judicialmente decretado, de conformidad con lo establecido en la legislación civil vigente.

5. El número de viviendas destinadas a personas con discapacidad se consignará en la calificación provisional de la promoción, y los servicios territoriales competentes en materia de vivienda adoptarán las medidas oportunas para su difusión y conocimiento de las posibles personas interesadas que, como mínimo, comprenderá las siguientes medidas:

a) El servicio territorial competente en materia de vivienda remitirá comunicación informativa a la secretaría del ayuntamiento en cuyo municipio se ubiquen las viviendas, para que se publique en el tablón de anuncios digital durante un periodo de, al menos, seis meses.

b) La conselleria competente en materia de vivienda garantizará su difusión a través de medios informáticos correspondientes, territorializando las viviendas por provincias, áreas metropolitanas y municipios, especificando la modalidad de promoción y el régimen de uso.

6. Efectuados los trámites anteriores sin que hayan podido ser enajenadas en propiedad o en cesión de uso, según el régimen aplicable a cada promoción, a personas con discapacidad, la persona promotora podrá solicitar del servicio territorial competente en materia de vivienda autorización para su enajenación, arrendamiento o cesión de uso a cualquier persona que reúna los requisitos de acceso previstos en la legislación aplicable.

A tal efecto, deberá constar en el expediente administrativo que se han efectuado las comunicaciones a que se refiere el apartado 5 anterior.

7. Transcurridos 15 días desde la solicitud se entenderá otorgada a todos los efectos.

Artículo 33. Viviendas destinadas a familias numerosas

1. Los programas de vivienda protegida podrán favorecer que se reserve un porcentaje de viviendas destinadas a familias numerosas, en cada promoción.
2. En estos supuestos podrán adjudicarse a una sola familia numerosa dos o más viviendas de protección pública en la misma promoción siempre que horizontal o verticalmente puedan constituir una sola unidad.
3. La promoción de viviendas protegidas para familias numerosas requerirá el cumplimiento de los requisitos de publicidad e información establecidos en este decreto para las viviendas destinadas a personas con discapacidad, que se exigirán para el otorgamiento de la calificación definitiva.

Artículo 34. Viviendas destinadas a jóvenes y familias monoparentales

1. Con el objeto de facilitar el acceso a la vivienda de jóvenes de hasta 35 años y familias monoparentales, las promociones de viviendas de protección pública preverán una reserva de, al menos, el 40% del número de viviendas de protección pública de régimen general, o de régimen especial de vivienda joven o ambas, destinadas a éstos.
2. Si transcurridos seis meses desde la calificación provisional no se hubiera podido adjudicar la totalidad de la reserva de viviendas para jóvenes de hasta 35 años y/o familias monoparentales, la persona promotora podrá:
 - a) Solicitar autorización al servicio territorial competente en materia de vivienda para el ofrecimiento de las viviendas no adjudicadas a otros posibles adquirentes, en el supuesto de viviendas calificadas bajo la tipología de régimen general.
 - b) Solicitar la modificación de la calificación provisional de las viviendas no adjudicadas, de acuerdo con lo establecido en el presente decreto, en el supuesto de viviendas calificadas en régimen especial de vivienda joven.
3. Si transcurridos tres meses desde la calificación definitiva de viviendas de régimen general destinadas a arrendamiento o arrendamiento con opción a compra sin que la persona promotora hubiera podido adjudicar el 40% de viviendas de obligada reserva a jóvenes de hasta 35 años inclusive y/o familias monoparentales, esta podrá solicitar autorización al servicio territorial competente en materia de vivienda para el ofrecimiento de las viviendas no adjudicadas a otros posibles arrendatarios.

Artículo 35. Cooperativas de viviendas y comunidades de personas propietarias

1. Las promociones de viviendas protegidas efectuadas por cooperativas de viviendas, y por comunidades de personas propietarias, habrán de tener en cuenta los requisitos establecidos por el Real decreto 2028/1995, de 22 de diciembre, por el que se establecen las condiciones de acceso a la financiación estatal de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de personas propietarias al amparo de los planes estatales de vivienda, o normativas que las sustituyan.
2. Las cooperativas de viviendas habrán de observar su legislación específica estatal y autonómica. Las cooperativas operadas mediante gestoras se asimilarán, a los efectos de la tramitación del expediente de promoción de viviendas de protección pública, a las sociedades mercantiles, en todo lo previsto en el Real decreto 2028/1995, de 22 de diciembre.
3. Para las cooperativas no operadas por gestoras, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Real decreto 2028/1995. No obstante, se admitirán la solicitud de calificación provisional irá acompañada de la relación identificativa de las personas interesadas y, en su caso, de las personas que integran la comunidad de personas propietarias o socios y socias, o, al menos, del 80 por 100 de los mismos, con indicación de sus circunstancias personales y su número de identificación fiscal (NIF), debiendo cumplir todas ellas los requisitos para poder acceder a una vivienda de protección pública.
4. Para solicitar la calificación provisional será requisito imprescindible acreditar la titularidad del suelo por parte de la cooperativa, además de los requisitos generales exigidos en el presente decreto.

5. La calificación provisional, una vez otorgada, determinará el régimen de uso propio para las viviendas a su amparo.

Artículo 36. Edificios en construcción o terminados sobre suelo libre

1. Las promociones de viviendas iniciadas y/o terminadas sobre suelo no afecto a la construcción de viviendas de protección pública por el planeamiento urbanístico, siempre que cumplan los requisitos exigidos por la normativa en materia de vivienda de protección pública, podrán calificarse como protegidas de acuerdo con lo dispuesto en el presente decreto.

2. Podrá otorgarse la calificación provisional de viviendas protegidas a aquellos proyectos de edificación o rehabilitación completos de viviendas libre cuyas obras se encuentren ya iniciadas o terminadas, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Que las viviendas y sus garajes, trasteros y anejos vinculados reúnan las condiciones de superficie, accesibilidad universal, diseño, y calidades establecidas por la normativa de aplicación.

b) Que la solicitud de calificación provisional se efectúe para proyectos de edificación o rehabilitación completos, sin que quepa su concesión a viviendas aisladas.

c) Que no existan perjuicios para terceras personas adquirentes de viviendas.

3. La solicitud de calificación provisional se presentará mediante formulario telemático al servicio territorial competente en materia de vivienda, y con la documentación exigida en el presente decreto, junto con la que se deberá aportar la licencia municipal de obras.

Artículo 37. Alojamientos de emergencia

1. La dirección general competente en materia de vivienda podrá otorgar la calificación de vivienda de protección pública a alojamientos de emergencia, mediante la resolución motivada.

2. La citada resolución contendrá las condiciones de superficie, requisitos de acceso, ayudas públicas, y aquellas otras circunstancias que se consideren necesarias para hacer frente a las situaciones excepcionales.

CAPÍTULO III

Sistema de fijación de precios de venta, renta y cesión de uso de las viviendas protegidas

Artículo 38. Valor de los terrenos para las viviendas protegidas

1. El valor de los suelos urbanos donde se vayan a promover viviendas de protección pública no podrá exceder del 15% de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, garajes, trasteros y locales, salvo que existan planes o programas de vivienda de protección pública aplicable, en cuyo caso el valor de los suelos no podrá exceder del porcentaje que se establezca al efecto.

2. El coeficiente a considerar entre la superficie útil y la construida de las viviendas, garajes y trasteros sobre rasante será del 0,75, y del 0,90 para los garajes y trasteros que se encuentren localizados bajo rasante o en niveles inferiores a la planta baja del edificio.

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

4. En caso de que los terrenos sean resultantes de una reparcelación, al valor de los terrenos se sumará el importe de las cargas de urbanización aprobadas.

5. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda comprobarán el cumplimiento del límite del

valor de los terrenos.

6. Alternativamente, se podrá optar por la comprobación con base en el método de valoración residual estática, calculando el valor en venta del edificio, que habrá de resultar inferior al valor en venta del edificio calculado conforme al apartado 1 de este artículo.

7. Sólo a efectos de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, se asignará a los locales de negocio, garajes y trasteros, así como a las viviendas libres, en su caso, un valor por metro cuadrado útil igual al del precio máximo de venta multiplicado por 1,25.

8. En el supuesto de actuaciones protegidas en ámbitos urbanos sujetos a programas específicos, o cuando por motivos sociales, arquitectónicos, urbanísticos o de coyuntura económica se estime necesario, la persona titular de la dirección general competente en materia vivienda podrá excepcionar la aplicación de los límites establecidos en los apartados 1 y 2 mediante la resolución motivada, y de acuerdo con los informes técnicos correspondientes.

9. En el supuesto de viviendas protegidas promovidas en régimen de colaboración público-privada de conformidad con lo establecido en planes o programas que a tal efecto se aprueben por la conselleria competente en materia de vivienda o el Estado, o en las propias bases de los concursos que regulen la licitación de las promociones bajo esta modalidad, podrán establecer criterios específicos de valoración del suelo para cada promoción.

Artículo 39. Precio máximo de venta de las viviendas protegidas

1. Las viviendas de protección pública tendrán un precio limitado de venta en tanto dure su período de protección.

2. El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública será fijado por la conselleria competente en materia de vivienda. Su valor se establece en función de la superficie útil de las viviendas y los elementos vinculados a ellas.

3. El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública se determinará mediante un módulo dinámico que se compone de:

a) Un valor estándar calculado con base en el módulo básico de la edificación publicado por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).

b) Un valor ajustado por municipio que se formula agregando al valor estándar y de forma ponderada, las siguientes variables o indicadores por municipio:

a.1. El precio medio de compraventa de vivienda tipo.

a.2. La evolución demográfica registrada en el periodo.

a.3. La renta media (personal o por unidad de consumo).

4. El valor estándar del módulo dinámico determina, con carácter general, el precio máximo de venta de las viviendas de protección pública para todo el territorio de la Comunitat Valenciana. No obstante, para aquellos municipios cuyo valor ajustado se distancie del valor estándar, en la medida que se disponga en la orden correspondiente, será de aplicación el valor ajustado que podrá ser superior o inferior al estándar.

5. Los valores estándar y ajustados que componen el módulo dinámico, las variables o indicadores que los componen, así como las expresiones que las relacionan se determinarán mediante la orden de la Conselleria competente en materia de vivienda y serán actualizados anualmente.

6. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los trasteros, plazas de garaje y anejos vinculados, no podrá exceder del 60 % del precio máximo de venta por metro cuadrado de la superficie útil de la vivienda.

7. A efectos de determinación del precio máximo de venta de las plazas de garaje, trasteros y anejos, sólo serán computables, como máximo, 25 m² de superficie de garaje y anejo, y 8 m² de trastero, con independencia de que su superficie real sea mayor.

8. Los locales de negocio no tienen limitado el precio de venta.

9. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas acogidas al presente decreto permanecerá invariable durante un año desde la calificación definitiva. Si transcurrido dicho plazo las viviendas no hubieran sido vendidas, el precio máximo podrá actualizarse aplicando el vigente en el momento del contrato de venta, si el mismo hubiese variado al alza o a la baja.

10. En todo caso, para las segundas y posteriores transmisiones de viviendas protegidas y los elementos vinculados a ellas, el precio será, como máximo, el correspondiente al momento de la transmisión calculado de acuerdo con los apartados anteriores.

Artículo 40. Rentas máximas y precios de cesión de uso

1. Las viviendas de protección pública tendrán una renta o precio de cesión de uso máximos limitados en tanto dure su período de protección.

2. Las rentas o precios de cesión de uso máximos anuales de las viviendas de protección pública, garajes y trasteros vinculados, se establece en un 5,5 % del precio máximo de venta en vigor a la fecha de formalización del contrato y podrá ser actualizada anualmente de acuerdo con el índice de precios al consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística o cualquier otro índice que lo sustituya, siempre que no se supere la renta o precios de cesión de uso máximos vigentes, ni estos resulten inferiores a los de la calificación definitiva obtenida en su día.

3. Para el régimen de arrendamiento con opción a compra, la orden a la que hace referencia el artículo 51.9 del presente decreto, podrá establecer la renta máxima específica.

CAPÍTULO IV

Del acceso a las viviendas protección pública

Artículo 41. Requisitos generales

1. Podrán acceder al uso de una vivienda de protección pública, en cualquiera de sus modalidades y régimen de uso, tanto en primera como en segundas y sucesivas transmisiones, las personas físicas, unidad familiar o de convivencia que acrediten el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Ser mayor de edad o menor emancipado.

b) Tener nacionalidad española o residencia legal en España.

c) Que la persona titular del derecho, o cualquiera de las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia no sea titular del pleno dominio de otra vivienda en todo el territorio nacional.

2. Podrán excepcionarse del cumplimiento del requisito establecido en el apartado 1. c) anterior cuando concurren alguna de las siguientes situaciones:

a) Que, por resolución judicial o escritura notarial tras un proceso de separación, divorcio, nulidad matrimonial o de extinción de unidades de hecho, la persona titular de la vivienda se encuentre privada del uso y disfrute de la vivienda que constituía la residencia familiar por no haberle sido adjudicado el uso de la misma.

b) Que la persona, unidad familiar o de convivencia acredite la necesidad de cambiar de domicilio por razones laborales o profesionales.

c) Que resulte necesario el cambio de vivienda porque cualquiera de las personas integrantes de la unidad

familiar o de convivencia requieran acceder a cuidados por dependencia.

d) Que alguna persona integrante de la unidad familiar o de convivencia con discapacidad requiera de cambio de domicilio.

e) Que la persona titular de la vivienda sea víctima de trata de seres humanos, de un delito de terrorismo o víctima de violencia sobre la mujer y necesite cambiar de domicilio por alguna de estas circunstancias.

f) Que la vivienda no cumpla con las exigencias de superficie, funcionalidad, calidad, habitabilidad, seguridad y accesibilidad.

g) Que la persona titular de la vivienda se encuentra privada del uso y disfrute de la misma como consecuencia de una ocupación ilegal, y sólo para el acceso a una vivienda en régimen de arrendamiento.

3. En los supuestos previstos en el apartado anterior, la persona interesada deberá solicitar la excepción de este requisito ante el servicio territorial competente en materia de vivienda aportando la documentación acreditativa de la situación. La dirección general competente en materia de vivienda resolverá en el plazo de quince días transcurridos los cuales, sin que haya recaído resolución expresa sobre la solicitud, se entenderá concedida por silencio administrativo.

Artículo 42. Requisitos económicos

1. La cuantía de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia, se determinará por la suma de la base imponible general y del ahorro del Impuesto sobre la renta de las personas físicas correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar o de convivencia a la que se destina la vivienda, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la solicitud.

Cuando la persona solicitante o cualquiera de las integrantes de la unidad familiar o de convivencia no hubiera presentado declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por no estar obligado a ello, y la Agencia Estatal de Administración Tributaria no disponga de datos, presentará declaración responsable de los ingresos percibidos.

2. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos.

3. Para acceder al uso de una vivienda de protección pública será necesario que los ingresos de la persona, unidad familiar o de convivencia, expresados de acuerdo con el apartado anterior, no supere los siguientes límites con los ajustes y excepciones previstos en el presente decreto:

a) Para viviendas de protección pública de régimen general: 6,5 veces IPREM.

b) Para las viviendas de protección pública de régimen especial de vivienda joven: 5'5 veces IPREM.

4. Los límites máximos de ingresos establecidos en el presente decreto para el acceso a las viviendas de protección pública se incrementará de forma acumulada atendiendo a la situación específica de cada unidad familiar o de convivencia, de la manera siguiente:

a) En 0,5 veces el IPREM por cada persona integrante de la unidad familiar o de convivencia que tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, en grado de absoluta o gran invalidez, para realizar una actividad laboral.

b) En 0,2 veces el IPREM por cada persona menor de edad a cargo en la unidad familiar o de convivencia, siempre que se trate de un descendiente en primer grado o de una persona en acogimiento familiar.

c) En 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años integrante de la unidad familiar o de convivencia.

d) En 0,5 veces el IPREM por cada persona mayor de 18 años y de hasta 35 años inclusive, integrante de la unidad familiar o de convivencia.

Artículo 43. El control de la administración

1. El control administrativo del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de protección pública se efectuará mediante:

- a) El otorgamiento de la calificación provisional cuando se trate de promoción individual para uso propio.
- b) Mediante el visado de los contratos de compraventa o arrendamiento o del título de adjudicación.

2. El servicio territorial competente en materia de vivienda será el órgano competente para el ejercicio del control administrativo del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de protección pública. Para ello estará habilitado para solicitar toda la información necesaria, en concreto aquella de carácter económico o tributario que sea legalmente pertinente, en el marco de la colaboración con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o con otras administraciones públicas competentes.

Artículo 44. Adjudicación de viviendas protegidas

1. Los procesos de adjudicación de viviendas protegidas de protección pública se desarrollarán por las personas promotoras con respeto a los principios de accesibilidad universal, publicidad y concurrencia.

2. En el caso de las cooperativas de vivienda, tendrán preferencia en la adjudicación las personas socias cooperativistas.

Artículo 45. Percepción de cantidades a cuenta.

1. Para que las personas promotoras de viviendas de protección pública puedan percibir de las personas adquirentes o adjudicatarias durante el periodo de construcción, cantidades a cuenta del precio final de venta, deberán haber obtenido la calificación provisional y la autorización del servicio territorial competente en materia de vivienda que se regula en este artículo.

2. La autorización de la percepción de cantidades a cuenta se formalizará a través del trámite telemático habilitado al efecto por la conselleria competente en materia de vivienda mediante solicitud que deberá realizarse con anterioridad a la calificación definitiva.

3. En la solicitud de autorización se deberá hacer constar el importe total de las cantidades que se pretenda obtener por este concepto y se deberá acompañar la siguiente documentación:

a) Aval bancario o de compañía de seguros global suficiente que dé cobertura a los avales individuales posteriores o contrato de seguro. El aval deberá constituirse con renuncia expresa a la cláusula de beneficio de excusión, división y orden, que garanticen la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes hasta el momento en que se haga la efectiva devolución, en caso de no obtener la calificación definitiva o no haberla solicitado dentro del plazo fijado en la calificación provisional.

b) En caso de que hayan transcurrido seis meses de la concesión de la calificación provisional, deberá aportarse certificación del Registro de la Propiedad acreditativa del dominio de los terrenos o del derecho que faculte al promotor o promotora para realizar la construcción, y que se hallan libres de cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto, salvo aquellos constituidos en garantía de devolución de los préstamos concedidos para la construcción de las viviendas.

4. Las cantidades anticipadas se aplicarán únicamente a la construcción de las viviendas, siendo ingresadas en cualquier establecimiento bancario o entidad de crédito pública o privada a disposición de la persona promotora, con distinción de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al mismo.

5. En los contratos que se otorguen para formalizar las entregas a cuenta se hará constar de manera indubitada la cuantía de estas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad

bancaria o de crédito donde ha de verificarse el ingreso, y la garantía que haya sido constituida por la persona promotora entre las previstas en el apartado 3. a) de este artículo.

6. Las garantías establecidas se extenderán a las cantidades entregadas mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista. Cuando el pago del precio aplazado se instrumente a través de efectos cambiarios, se identificará en las garantías el número, vencimiento e importe de estos.

7. En el periodo de construcción solo podrán percibirse de los futuros adquirentes pagos en concepto de cantidades a cuenta.

8. Cuando, una vez obtenida la calificación provisional de una promoción, las personas promotoras dispongan la formalización de reservas de vivienda, con entrega de cantidades por este concepto, previamente deberán solicitar autorización del servicio territorial competente en materia de Vivienda, especificando las cuantías que vayan a solicitar, hasta un importe del 5 por 100 del coste de la vivienda, y acompañando la documentación que acredite la constitución de un aval bancario o de compañía de seguros global suficiente que dé cobertura a los avales individuales posteriores, contrato de seguro o cuenta especial indisponible. El aval se constituirá con renuncia expresa a la cláusula de beneficio de excusión, división y orden, que garantice la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes hasta el momento en que se haga la efectiva devolución.

9. Posteriormente, una vez obtenida la autorización para percibir cantidades a cuenta del precio de la vivienda, avaladas o aseguradas conforme dispone este artículo, se podrán formalizar los contratos, y dichas reservas podrán tener la consideración de entrega a cuenta del precio. Todo ello sin perjuicio de establecer, en el documento de reserva de vivienda, los pactos necesarios para los supuestos en que la reserva no llegue a buen fin.

10. Para poder autorizar la formalización de reservas de viviendas solo se exigirá la acreditación de la existencia de aval o seguro conforme a lo dispuesto en el párrafo primero.

11. En el caso de promociones que se hubieran iniciado como promociones libres, o en el supuesto de obra comenzada, en las que se hubieran suscrito reservas, será preceptivo indicarlo en la solicitud de calificación provisional, y se aportará la documentación necesaria para que se pueda expedir simultáneamente la calificación provisional y la convalidación de las reservas recibidas.

12. El cumplimiento de las condiciones para percibir cantidades a cuenta es aplicable incluso a las promociones que se realicen en régimen de comunidad de personas propietarias, sociedad cooperativa u otra forma jurídica.

Artículo 46. Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos

1. Los contratos de compraventa, arrendamiento o cesión de uso, o arrendamiento con opción a compra, deberán incluir las cláusulas que recojan los requisitos de información y venta exigidos en la legislación valenciana en materia de vivienda, además de las que puedan establecer los programas de vivienda protegida y las medidas de financiación que correspondan.

2. Además, obligatoriamente incluirán:

a) Con carácter general:

a.1. Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección pública establecido en el presente decreto y, en su caso, en el correspondiente plan o programa de vivienda del Estado o de la Generalitat.

a.2. Que las condiciones de utilización de la vivienda serán las señaladas en la calificación definitiva y en la normativa de vivienda de la Comunitat Valenciana.

a.3. Que los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos en presente decreto.

a.4. La duración del régimen de protección de la vivienda.

a.5. Que la persona promotora/vendedora, arrendadora o propietaria/cedente, se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el momento de la formalización de la escritura pública de transmisión o en la firma del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el servicio territorial competente en materia de vivienda.

a.6. Que la persona adquirente, arrendataria o cesionaria se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de seis meses a partir de la entrega de llaves o a partir de la firma del contrato de arrendamiento, salvo que medie justa causa.

a.7. Que la persona promotora/vendedora, arrendadora o cedente se obliga a entregar a la persona adquirente o arrendataria o cesionaria un ejemplar del contrato, debidamente visado por el servicio territorial competente en materia de vivienda.

a.8. En el supuesto de contratos de compraventa con percepción de cantidades a cuenta, habrán de consignarse en el contrato los datos requeridos por el artículo anterior, especificando que se ha obtenido la autorización administrativa para la percepción de estas cantidades. No serán admisibles contratos de compraventa anticipada de viviendas protegidas, sin estipular la percepción de cantidades a cuenta, y no se permitirá la percepción de cantidades por cualquier otro concepto. En los contratos de cesión de uso, las cantidades a cuenta estarán constituidas por la aportación de capital a la cooperativa.

a.9. En los contratos y escrituras se hará constar, de manera indubitada, la identificación de la vivienda (tipo, superficie útil, construida y construida con elementos comunes, y situación del edificio) de acuerdo con la calificación provisional o definitiva, según la fase de tramitación en que se encuentre el expediente, haciéndose constar por separado los precios de venta y superficie útil, construida y construida con elementos comunes de la vivienda, garaje, trasteros y anejos, en su caso, así como sus datos registrales y periodo de protección.

b) Con carácter específico en los contratos de compraventa, además:

b.1. Que la persona promotora o persona vendedora se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el servicio territorial competente en materia de vivienda.

b.2. Que los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los de constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del promotor o la promotora de la vivienda.

b.3. Que la persona que compra podrá instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda, o cuando la promotora o el promotor no la solicite en los plazos reglamentarios.

c) Con carácter específico en los contratos de arrendamiento:

c.1. Que el contrato se sujeta a la Ley de arrendamientos urbanos con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.

c.2. Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

d) Con carácter específico en los contratos de arrendamiento con opción a compra:

d.1. La duración del arrendamiento y las causas de extinción de éste.

d.2. La renta de la vivienda y, si procede, su actualización.

d.3. La duración del derecho de opción y el plazo para su ejercicio.

d.4. El precio de venta y deducciones en concepto de pagos parciales adelantados.

3. De conformidad con la legalidad vigente, la información contractual obligatoria se facilitará en formatos universalmente accesibles, cuando en los negocios jurídicos intervengan personas con discapacidad que requieran apoyos para el ejercicio de su capacidad jurídica o a la comunicación.

Artículo 47. Visado de contratos en primeras transmisiones o adjudicaciones

1. La persona promotora deberá presentar, ante los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, los contratos de compraventa o arrendamiento para su visado.

2. Las solicitudes de visado de contrato se presentarán a través del trámite telemático habilitado al efecto por la conselleria competente en materia de vivienda en el supuesto de compraventa, una vez obtenida la calificación provisional y la autorización para percibir cantidades a cuenta. Si la transmisión de la vivienda se formalizase después de concedida la calificación definitiva, la solicitud se presentará en el plazo máximo de diez días a partir de la suscripción del contrato. Los contratos de arrendamiento, que deberán ser necesariamente de fecha posterior al otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva, deberán presentarse por la persona promotora para su visado en el plazo máximo de diez días a partir de su formalización.

3. La solicitud de visado incluirá la autorización expresa de la persona adquirente y persona arrendataria o cesionaria para que los servicios territoriales puedan comprobar que se cumplen los requisitos de acceso a la vivienda protegida de que se trate, en particular la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente en el marco de la colaboración que se establezca con las administraciones tributarias o con otras administraciones públicas competentes.

4. El visado acreditará, en todos los supuestos, que el contrato contiene las cláusulas obligatorias establecidas en el artículo anterior. Además, en el supuesto de primera transmisión de la vivienda, cuando el destino original de la misma sea la venta o el uso propio y en el supuesto de cesión de uso de la vivienda cuando el destino original de la misma sea el arrendamiento o el arrendamiento con opción de compra, el visado acreditará que la persona adquirente o arrendataria, respectivamente, cumplía a la fecha de su suscripción las condiciones establecidas para acceder a la vivienda, por lo que, junto con el contrato deberá aportarse la documentación que acredite el cumplimiento de tales condiciones.

5. A la vista de la documentación aportada, y si se cumplen los requisitos exigidos por la normativa aplicable, la Conselleria competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de seis meses, procederá a devolver a la persona promotora/vendedora o arrendadora el original del contrato con el correspondiente visado, así como una fotocopia del mismo, para su entrega por parte de aquél a la persona adquirente o inquilina, quedando otra copia en el expediente. Transcurrido el mencionado plazo sin que se hubiese procedido en la forma indicada, podrá entenderse otorgado el visado por silencio administrativo.

6. Si el contrato no reuniese la totalidad de las cláusulas obligatorias o no se hubiese aportado la totalidad de la documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones para acceder a la vivienda, se concederá a la persona promotora/vendedora o arrendadora en un plazo de diez días para su subsanación, transcurrido el cual, sin llevarlo a cabo, mediante la resolución se denegará el visado.

Artículo 48. Visado en caso de segundas y posteriores compraventas y arrendamientos

1. En caso de segundas y posteriores compraventas o arrendamientos, el visado es el acto administrativo por el que se faculta a la persona adquirente o arrendataria de la vivienda de protección pública a acceder a la misma. Su finalidad será comprobar el cumplimiento de los requisitos de acceso y que el precio de venta o renta se adecúa a los máximos vigentes.

2. En el caso de segundas y posteriores compraventas las condiciones para su formalización se presentarán para su visado en los servicios territoriales competentes en materia de vivienda. Igualmente deberán presentarse las condiciones para el arrendamiento de las viviendas protegidas y sus anejos.

3. Los contratos y las escrituras públicas de compraventa deberán formalizarse en el plazo de 6 meses a partir de la concesión del visado que deberá quedar incorporado a la escritura, en original o testimonio.

4. Quedarán excluidas de la necesidad de visado las enajenaciones derivadas de procedimientos de ejecución patrimonial o de realización patrimonial extrajudicial, sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente que pudieran ser de aplicación.

5. La concesión del visado implicará la renuncia de la administración al ejercicio del derecho de tanteo.

Artículo 49. Cesión en arrendamiento de viviendas con protección pública para venta o uso propio

La persona adquirente o promotora individual para uso propio de vivienda de protección pública que no la pueda ocupar por causa justificada, podrá cederla en arrendamiento. Una vez celebrado el contrato de arrendamiento habrá de presentarlo ante el servicio territorial competente en materia de vivienda para su visado administrativo.

La renta no superará a la renta máxima que esté vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

Artículo 50. Transmisión de promoción de viviendas de protección pública para arrendamiento a terceros

Las viviendas con protección pública para arrendamiento y arrendamiento con opción a compra, podrán ser enajenadas por sus titulares por promociones completas, de manera parcial, incluso individualmente, y a precio libre, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la dirección general competente en materia de vivienda, a un nuevo titular o titulares, siempre que sean personas jurídicas, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación por parte del nuevo o los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos en el presente decreto, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

Transcurrido el plazo de un mes desde dicha solicitud de autorización, sin haberse emitido resolución expresa, ésta se entenderá estimada por silencio positivo.

Artículo 51. Viviendas con protección pública para arrendamiento con opción a compra

1. Las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra estarán destinadas a personas que cumplan con los requisitos generales y económicos de los artículos 41 y 42 del presente decreto.

2. El arrendamiento con opción de compra será de aplicación tanto para las viviendas de régimen general como para las de régimen especial de vivienda joven.

3. Los planes o programas de vivienda del Estado o de la Generalitat podrán establecer un procedimiento de selección de beneficiarios. En todo caso, el procedimiento de selección de los arrendatarios de las viviendas se realizará con respeto a los principios de publicidad y concurrencia.

4. Los contratos de arrendamiento que recaigan sobre viviendas de protección pública para arrendamiento con opción de compra se celebrarán por un plazo equivalente al que reste para el vencimiento del plazo de diez años, a contar desde el otorgamiento de la calificación definitiva, sin perjuicio de la prórroga del mismo mediando acuerdo entre las partes.

5. La persona arrendataria podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que haya transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique a la persona arrendadora con una antelación mínima de treinta días.

Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba la persona arrendataria indemnizar a la arrendadora con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir, y la parte proporcional de la indemnización, respecto de los períodos de tiempo inferiores al año.

6. El ejercicio de la opción de compra tanto en las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra como en las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra para jóvenes, se ajustará a las siguientes condiciones:

a) La persona arrendataria podrá ejercer la opción de compra a partir del segundo año a contar desde la firma del contrato de arrendamiento. En los tres meses anteriores al vencimiento de la correspondiente anualidad, si la persona titular del contrato de arrendamiento quisiese ejercer el derecho de opción de compra, deberá notificar de forma fehaciente a la persona arrendadora su decisión de ejercerla. Llegado el vencimiento de la correspondiente anualidad sin haberse efectuado la indicada notificación, caducará la posibilidad de ejercer el derecho en dicha anualidad.

b) Efectuada la notificación por la que la persona arrendataria manifiesta su decisión de ejercer la opción de compra deberá procederse a elevar a escritura pública la correspondiente compraventa en un plazo máximo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a la indicada notificación.

c) Una vez otorgada dicha escritura pública deberá remitirse copia simple de la misma al servicio territorial competente en materia de vivienda en el plazo de quince días desde su otorgamiento.

7. No obstante, lo anterior, transcurrido el primer año posterior a la fecha de otorgamiento del contrato de arrendamiento, podrá ejercerse la opción de compra siempre que medie acuerdo entre las partes.

8. Adquirida la vivienda, durante el tiempo que restase hasta el cumplimiento del plazo de protección de la vivienda a contar desde la calificación definitiva, su titular no podrá enajenarla en segunda o posterior transmisión por precio superior al vigente en la fecha en que se produzca la transmisión para las viviendas con protección pública. Dicha limitación se hará constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

9. Mediante la orden de desarrollo de la conselleria competente en materia de vivienda se regulará, entre otras cuestiones, el precio de la opción de compra, la renta a abonar durante la vigencia del contrato de arrendamiento, la cuantía a descontar del precio final, el límite de ingresos de las personas arrendatarias y los efectos de la rescisión del contrato antes de su vencimiento.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. De las viviendas protegidas de promoción pública

1. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas de promoción pública será el 85% del establecido para las viviendas calificadas de protección pública de conformidad con el presente decreto, en la misma fecha y en la misma localidad.

2. Dicho precio máximo de venta será de aplicación en el supuesto de segundas o posteriores ventas de viviendas que se produzcan vigente el plazo de duración de su régimen de protección.

3. Previa autorización de la Conselleria competente en materia de vivienda, las viviendas protegidas de promoción pública podrán transmitirse inter vivos, en segundas o posteriores transmisiones por las personas propietarias, cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa, y siempre que se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas.

4. El régimen de uso preferente de las viviendas protegidas de promoción pública será el de arrendamiento.

5. La renta o el precio máximo de cesión de uso de las viviendas protegidas de promoción pública será de un 3% del precio máximo de venta establecido en el apartado 1 de este artículo.

6. Las viviendas protegidas de promoción pública calificadas definitivamente mantendrán su calificación con carácter permanente y, en ningún caso podrán ser objeto de descalificación, salvo supuesto excepcional.

Disposición adicional segunda. Cambio de régimen de uso de las viviendas

1. Siempre que las personas promotoras o, en su caso, los titulares de promociones acrediten, mediante declaración responsable, que no se han podido adjudicar o arrendar las viviendas de protección pública calificadas definitivamente al amparo de este o anteriores decretos de vivienda protegida o que, habiendo estado arrendada, llegue a quedarse vacía, podrán solicitar el cambio de régimen de uso de dichas viviendas,

individualmente o por la totalidad de las viviendas de la promoción.

2. Se entiende por cambio de uso el cambio del destino de las viviendas calificadas definitivamente como venta o uso propio, arrendamiento o arrendamiento con opción a compra por un destino distinto que puede ser venta, arrendamiento o arrendamiento con opción compra.

3. La resolución administrativa en virtud de la cual se lleve a cabo el cambio de uso se anejará a la calificación definitiva. Cualquier modificación en cuanto al destino que se quiera realizar con posterioridad requerirá nuevamente autorización administrativa. En el supuesto de que dichas viviendas hubiesen obtenido financiación con cargo a un plan estatal de vivienda podrán acogerse a esta disposición adicional siempre y cuando no lo impida el plan. Esta resolución no alterará el plazo de protección previsto en la calificación definitiva.

4. Los precios máximos de aplicación a las viviendas resultantes serán los siguientes:

a) En las viviendas que cambien a régimen de venta, el que figure como tal en la calificación definitiva. En las viviendas calificadas para arrendamiento con opción a compra, el precio máximo de venta será el que figure en la calificación definitiva.

b) En las viviendas que cambien a régimen de arrendamiento, su renta se calculará aplicando la renta máxima vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

c) En las viviendas que cambien al régimen de arrendamiento con opción a compra, la renta y el precio de venta se establecerá de acuerdo con las disposiciones normativas que desarrollen esta modalidad de acceso a la vivienda.

5. Los contratos o títulos de adjudicación de estas viviendas deberán presentarse por la persona promotora ante el servicio territorial competente en materia de vivienda para su visado, con el objetivo de acreditar que el contrato contiene las cláusulas obligatorias y que la persona adquirente o arrendataria cumple a la fecha de su suscripción las condiciones establecidas para acceder a la vivienda conforme a la calificación definitiva.

Disposición adicional tercera. Medidas de colaboración con notarias, registros de la propiedad, colegios oficiales profesionales de la Comunitat Valenciana y entidades colaboradoras de la administración pública (ECUV)

1. La conselleria competente en materia de vivienda podrá tomar las medidas oportunas de colaboración con notarias, registros de la propiedad, colegios oficiales profesionales de la Comunitat Valenciana de técnicos y técnicas con competencias en la materia y entidades colaboradoras de la Administración pública (ECUV) autorizadas por la misma a dicho fin, en el marco del Decreto 62/2020, de 15 de mayo, del Consell, de regulación de las entidades colaboradoras de la Administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas y de creación de su registro, y del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP) aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

2. Al amparo de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, las comunicaciones entre la conselleria competente en materia de vivienda y notarias y Registro de la Propiedad se realizarán preferentemente de modo telemático mediante procedimientos que tiendan a la integración de las plataformas de dichas instituciones. Dichas comunicaciones tenderán a integrarse con las que deban efectuarse a los efectos de los ejercicios de adquisición preferente de conformidad con la normativa que los regule, y de conformidad con los principios de protección de datos, en especial el de minimización, recogiendo únicamente aquellos datos personales que sean estrictamente necesarios en atención a la finalidad del tratamiento de los mismos.

A estos efectos mediante el correspondiente convenio entre la conselleria competente y los Ilustres Colegios de Notarios y/o el Consejo General del Notariado podrá acordarse la remisión por parte de los notarios de copia electrónica de las escrituras que se determinen en el citado convenio relativas a viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública a fin de que la administración pública competente pueda comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos a la persona transmitente y adquirente. Dicho

convenio podrá también incluir la posibilidad de obtener información previa sobre las limitaciones que afecten a las viviendas de protección pública según su régimen de calificación y la posibilidad de presentar instancias, solicitudes, especialmente el visado, y comunicaciones en nombre la persona adquirente.

Igualmente, mediante el correspondiente convenio entre la conselleria competente y el Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles, podrá acordarse la comunicación por parte de los Registradores de las inscripciones practicadas en relación con las transmisiones que se determine en el citado convenio relativas a viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, a fin de que la administración pública pueda comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos a las personas transmitente y adquirente. Dicho convenio podrá también incluir la posibilidad de obtener información sobre las limitaciones que afecten a las viviendas de protección pública según su régimen de calificación.

4. Para el mejor cumplimiento de las determinaciones del presente decreto, la Generalitat, a través de la conselleria competente en materia de vivienda, podrá establecer actuaciones de colaboración, convenios u otro tipo de acciones concertadas con otras administraciones, colegios profesionales y otras entidades, en particular con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro o sus gerencias territoriales.

Disposición adicional cuarta. Protección de datos de carácter personal

1. Los tratamientos de datos personales que se realicen en cumplimiento de esta norma se ajustaran a lo dispuesto en el régimen jurídico europeo y estatal en materia de protección de datos de carácter personal.

2. Los datos personales que las personas proporcionen a la administración pública en el ejercicio de los derechos garantizados en la presente norma serán utilizados con las finalidades y los límites previstos en esta.

3. La administración competente informará a las personas solicitantes y al resto de personas interesadas, en los términos establecidos en los artículos 13 y 14 del reglamento (UE) 2016/679, mediante cláusulas incluidas en los formularios de solicitud, así como en un lugar fácilmente accesible de la página web corporativa del trámite o de la administración competente.

Adicionalmente, cuando la persona solicitante, o quien la presente legalmente, aporte datos de carácter personal de terceras personas en el procedimiento administrativo, facilitará a estos la siguiente información:

a) La comunicación de los datos a la administración para su tratamiento en el ámbito de sus competencias y de acuerdo con los fines del procedimiento.

b) La posibilidad de que la administración realice consultas relacionadas con sus datos para comprobar, entre otros extremos, su veracidad. Si una ley requiere para esta consulta autorización de la persona cuyos datos se van a consultar, la persona solicitante o quien le presente legalmente deberá haber recabado dicha autorización, que estará disponible a requerimiento de la administración en cualquier momento.

c) La posibilidad y forma de ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento u oposición que le asisten en relación con el tratamiento de sus datos personales.

Disposición adicional quinta. Medidas de impulso a la promoción de vivienda de protección pública

En el ejercicio de las competencias establecidas en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, la Generalitat podrá impulsar la aprobación de cuantas disposiciones normativas y/o programas de vivienda, así como acuerdos de colaboración con otras administraciones públicas o entidades públicas o privadas con el objetivo de impulsar la promoción de vivienda de protección pública.

La Generalitat, a través de la conselleria competente en materia de vivienda o de las entidades del sector público de ella dependientes, podrá impulsar la promoción de proyectos de nueva construcción o rehabilitación de viviendas de protección pública en cualquiera de los regímenes de acceso, así como acuerdos de cesión y/o gestión, mediante mecanismos de colaboración público-privada.

Disposición adicional sexta. Del acceso a viviendas de protección pública calificadas con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto.

Podrán acceder al uso de una vivienda de protección pública calificada con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto, en cualquiera de sus modalidades y régimen de uso tanto en primera como en segundas y sucesivas transmisiones, las personas físicas, unidad familiar o de convivencia que acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente decreto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Régimen transitorio de los procedimientos

1. Los expedientes iniciados a la entrada en vigor del presente decreto hayan obtenido o no la calificación provisional, podrán acogerse al mismo respetándose los contratos, en su caso, ya formalizados y/o visados. A tal efecto deberá solicitarse y acreditarse dicho extremo.
2. La inscripción en el registro de demanda de vivienda sólo será obligatoria para acceder a una vivienda protegida de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, en cualquier modalidad y régimen de uso o acceso.

Segunda. Régimen transitorio de las viviendas acogidas a planes de vivienda anteriores

1. Libertad de cesión. Los beneficiarios de financiación específica que deseen ceder inter vivos, por cualquier título, la vivienda objeto de la misma, antes del transcurso del plazo establecido en el plan de vivienda al que se acoja, podrán solicitar la libertad de cesión mediante el procedimiento y condiciones que se establecen en el título VII de la Orden de 28 de julio de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda o norma que la sustituya. Para ello deberán reintegrar las ayudas percibidas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción, en las condiciones que establezca el programa de ayudas al que se acoja la vivienda.
2. Fin de los plazos de calificación. Todas las viviendas de protección pública amparadas en cualquiera de las normativas anteriores tendrán un periodo de protección máximo de 30 años desde su calificación definitiva.
3. Para segundas y posteriores transmisiones de viviendas sujetas a protección pública de promoción privada, y los elementos vinculados a ellas, cuya calificación definitiva se encuentre acogida a normativa anterior al Decreto 68/2023 de 12 de mayo, el precio máximo de venta podrá actualizarse al precio máximo de venta vigente a la fecha de celebración del contrato de venta
4. Sin perjuicio del régimen propio de las viviendas protegidas, y sus elementos vinculados, destinadas a arrendamiento con opción de compra construidas al amparo de los planes de vivienda anteriores a 2013, la renta máxima anual de arrendamiento para los nuevos contratos de las viviendas mencionadas en el párrafo anterior, mientras esté vigente su protección, será del 3,5% del precio máximo de venta en vigor a la fecha de formalización del contrato. Lo contratos vigentes mantendrán el régimen establecido en los mismos.

Tercera. Régimen transitorio del valor de los terrenos adquiridos antes de la entrada en vigor de del decreto 68/2023 de 12 de mayo

Cuando se trate de promociones en los ámbitos territoriales de precio máximo superior “A”, “B” y “C” definidos en el Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, el valor que conste en escritura pública de los terrenos donde se vayan a promover viviendas de protección pública, añadido al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, podrá ser superior al que se determina en el artículo 38 siempre que se acredite que fueron adquiridos antes de la entrada en vigor del presente decreto y que dicho valor no supera los límites determinados en el mismo Decreto 90/2009 de acuerdo con los precios máximos de venta vigentes en el momento del otorgamiento de la escritura.

Cuarta. Sobre el módulo dinámico para la fijación del precio máximo de venta

Hasta la determinación de los valores estándar y ajustado a través de la correspondiente orden de la

Conselleria competente en materia de vivienda, será de aplicación un único valor estándar para todas las viviendas de protección pública con independencia de su clasificación o titularidad y en todos los municipios de la Comunitat Valenciana.

Para el cálculo del valor estándar de vivienda protegida se utiliza el módulo básico de la edificación (MBE) publicado por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) actualizado mediante la "Fórmula 811. Obras de edificación general contenida en el Real decreto 1359/2011 de 7 de octubre por el que se aprueba la relación de materiales básicos y las fórmulas tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras y de contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las administraciones públicas" ajustada con la inclusión de la evolución del precio de la mano de obra publicada por el Instituto Nacional de Estadística (INE) y referida al mismo periodo.

En el momento de entrada en vigor del presente decreto, el valor estándar de vivienda protegida se fija en 2.400 €/m² de superficie útil.

La primera orden de la conselleria competente en materia de vivienda en la que se determinen los valores estándar y ajustado, así como el coeficiente "C" correspondiente para su cálculo, al menos contendrá un valor ajustado para las viviendas protegidas ubicadas en aquellos municipios en los que se observe que el precio medio de venta de vivienda libre tipo de nueva construcción difiera, por exceso o por defecto, al menos en un 20% el valor estándar de vivienda protegida, con base en el informe elaborado por la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universidad Politécnica de Valencia (UPV).

Este valor ajustado se obtendrá como resultado de aplicar un coeficiente "C", que podrá ser positivo o negativo, sobre el valor del módulo estándar en vigor, de manera que se corresponda con la siguiente expresión:

Valor Ajustado = Valor estándar x C, expresado en €/m² de superficie útil.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

1. Se deroga parcialmente el Decreto 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, quedando en vigor su título VI y las disposiciones adicionales y transitorias en lo relativo al régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.
2. Se deroga parcialmente el Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas, en todo lo relativo a las viviendas protegidas de promoción privada, quedando en vigor las respecto de las viviendas que forman parte del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.
3. Se deroga el Decreto 202/2023, de 21 de noviembre, del Consell, de modificación del Decreto 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda.
4. Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en este decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Modificación del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas

Se modifica el artículo 14 apartado 4 que queda redactado de la siguiente manera:

"4. El límite máximo de ingresos se incrementará, de forma acumulada, atendiendo a la situación específica de cada unidad de convivencia, de la manera siguiente:

a) En 0,5 veces el IPREM por cada persona integrante de la unidad de convivencia que tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, en grado de absoluta o gran invalidez, para realizar una actividad laboral.

b) En 0,2 veces el IPREM por cada persona menor de edad a cargo en la unidad de convivencia, siempre que se trate de un descendiente en primer grado o de una persona en acogimiento familiar.

c) En 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años integrante de la unidad de convivencia.

d) En 0,5 veces el IPREM por cada persona mayor de 18 años y de hasta 35 años inclusive, integrante de la unidad familiar o de convivencia.”

Segunda. Modificación del Decreto 80/2023, de 26 de mayo , del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda

Se modifica la disposición final segunda del Decreto 80/2023, de 26 de mayo , del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda que quedará redactado como sigue:

“Segunda. Entrada en vigor.

El presente decreto entrará en vigor a los veintiocho meses de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana”.

Tercera. Entrada en vigor

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