

# **Projecte de DECRET XX/2022, de/d' xx de/d' xx de 2022, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatge de protecció pública i règim jurídic de patrimoni públic d'habitatge i sòl de la Generalitat**

Índex

PREÀMBUL

TÍTOL PRELIMINAR. DISPOSICIONS GENERALS

- Article 1. Objecte i àmbit
- Article 2. Definicions i característiques
- Article 3. Qualificació de la protecció pública
- Article 4. Duració del període de protecció
- Article 5. Classes d'habitatges de protecció pública
- Article 6. Àmbit de la protecció

TÍTOL PRIMER. RÈGIM DEL DRET D'ACCÉS A L'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA

- Article 7. Règim d'ús i accés a la propietat
- Article 8. Canvi d'habitatge
- Article 9. Limitacions a la facultat de disposar derivades del règim de protecció
- Article 10. Lliurament i ocupació Destinació
- Article 11. Accés al finançament de les actuacions
- Article 12. Percepció de quantitats a compte
- Article 13. Clàusules d'inserció obligatòria en els contractes
- Article 14. Procediment de visat de contractes
- Article 15. Elevació a escriptura pública

TÍTOL SEGON. SISTEMA DE FIXACIÓ DE PREUS DE VENDA I RENDA

- Article 16. Conceptes
- Article 17. Limitacions al valor dels terrenys
- Article 18. Preu màxim de venda dels habitatges de protecció pública (PMV)
- Article 19. Renda màxima dels habitatges de protecció pública (RMH)

TÍTOL TERCER. RÈGIM JURÍDIC DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA DE PROMOCIÓ PÚBLICA

- CAPÍTOL I. Concepte i àmbit
- Article 20. Habitatges de promoció pública

CAPÍTOL II. Procediment de qualificació provisional

- Article 21. Iniciació de l'expedient de construcció i concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques directes de la Generalitat
- Article 22. Iniciació de l'expedient de construcció i concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques directes de les entitats locals
- Article 23. Iniciació de l'expedient de construcció i concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques instrumentals
- Article 24. Iniciació de l'expedient de construcció i concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques assimilades

### CAPÍTOL III. Qualificació definitiva

Article 25. Qualificació definitiva

Article 26. Qualificació d'habitatges objecte d'actuacions de rehabilitació d'edificis

Article 27. Qualificació d'habitatges existents

## TÍTOL QUART. RÈGIM JURÍDIC DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA DE PROMOCIÓ PRIVADA

### CAPÍTOL I. Concepte i àmbit

Article 28. Habitatges de protecció pública de promoció privada

### CAPÍTOL II. Procediment de qualificació provisional

Article 29. Sol·licitud de qualificació provisional

Article 30. Supòsits especials de sol·licitud de qualificació provisional

Article 31. Reserva d'habitatges de promoció privada de protecció pública, per part de la Generalitat per a la seua adquisició

Article 32. Concessió de la qualificació provisional

Article 33. Efectes de la concessió de la qualificació provisional

Article 34. Modificació de la qualificació provisional

Article 35. Efectes de la caducitat, el desistiment i la renúncia

### CAPÍTOL III. Procediment de qualificació definitiva

Article 36. Sol·licitud de la qualificació definitiva

Article 37. Concessió de la qualificació definitiva

Article 38. Denegació de la qualificació definitiva

Article 39. Presa de raó en el Registre de la propietat

Article 40. Efectes de la qualificació definitiva

Article 41. Modificació de la qualificació definitiva

## TÍTOL CINQUÉ. SUPÒSITS ESPECIALS DE QUALIFICACIÓ

Article 42. Habitatges destinats a persones amb discapacitat

Article 43. Habitatges destinats a famílies nombroses

Article 44. Cooperatives d'habitatges i comunitats de propietaris

Article 45. Edificis en construcció o acabats

Article 46. Allotjaments d'emergència

## TÍTOL SISÉ. RÈGIM JURÍDIC DEL PATRIMONI DE PROMOCIÓ PÚBLICA I DEL PATRIMONI PÚBLIC D'HABITATGE I SÒL DE LA GENERALITAT

### CAPÍTOL I. Règim jurídic

Article 47. Objecte i àmbit

### CAPÍTOL II. Gestió d'immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat

Article 48. Facultats de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA)

### CAPÍTOL III. Formalització de l'adjudicació del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat

Article 49. Adjudicació

Article 50. Formalització de l'adjudicació. Contingut mínim dels contractes

Article 51. Contingut addicional per a contractes d'arrendament

Article 52. Contingut addicional per a contractes de compra-venda

CAPÍTOL IV. Preus de transmissió i renda del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat

Article 53. Valor dels terrenys

Article 54. Preu màxim de transmissió dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge

Article 55. Valoració d'habitatges per a la seua adquisició i incorporació al patrimoni públic, així com recuperació d'habitatges de promoció pública o del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat, pels mecanismes previstos en els articles 57, 57 bis i 57 ter L8/2004 i en el Decret llei 6/2020.

Article 56. Renda dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat

Article 57. Adequació de la renda a la capacitat econòmica de les unitats de convivència

Article 58. Cessió d'ús d'habitatges a entitats per a finalitats socials

CAPÍTOL V. Gestió dels habitatges en arrendament

Article 59. Canvi de titular del contracte d'arrendament

Article 60. Canvi de titular del contracte d'arrendament per desistiment exprés o tàcit

Article 61. Canvi de titular del contracte d'arrendament per separació, divorci o nul·litat del matrimoni

Article 62. Canvi de titular del contracte d'arrendament per defunció

Article 63. Canvi d'habitatge en arrendament

Article 64. Acreditació dels motius de canvi d'habitatge

Article 65. Renúncia al contracte d'arrendament per la unitat de convivència

CAPÍTOL VI. Gestió d'habitatges en compra-venda

Article 66. Obligació d'assegurar l'habitatge

Article 67. Canvis de règim contractual

Article 68. Resolució de contracte per mutu acord

Article 69. Limitacions a la transmissió

Article 70. Amortització anticipada

Article 71. Atorgament d'escriptura pública

Article 72. Drets de tanteig i retracte

CAPÍTOL VII. Conservació dels habitatges de promoció pública o del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat

Article 73. Reparació, manteniment i rehabilitació

CAPÍTOL VIII. Mesures de regularització i procediments de recuperació de la titularitat o disponibilitat dels habitatges

Article 74. Procediments de normalització

Article 75. Procediments de legalització d'ocupants sense títol

Article 76. Resolució administrativa dels contractes d'arrendament i de compravenda. Procediment de desnonament

Article 77. La potestat de la recuperació d'ofici. Desallotjament d'ocupants il·legals

Article 78. Expropiació forçosa d'immobles per incompliment de la funció social de la propietat

Article 79. La recaptació executiva per via de constreyniment

Article 80. Certificació administrativa. Inscripció en el Registre de la propietat

Article 81. Notificacions

Article 82. Llançament

Article 83. Aplicació dels procediments a locals, garatges i altres immobles

**CAPÍTOL IX. Altres immobles pertanyents al patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat**

Article 84. Règim de cessió i adjudicació de locals de negoci

Article 85. Subrogacions i traspassos de locals

Article 86. Cessió temporal d'ús

**DISPOSICIONS ADDICIONALS**

Primera. Delegació en conseller competent en matèria d'habitatge de la facultat per a cessió gratuïta d'ús de béns immobles

Segona. Subscripció de convenis

Tercera. Mesures de col·laboració amb els col·legis oficials professionals de la Comunitat Valenciana i entitats col·laboradores autoritzades en matèria de revisió de projectes d'habitatges

Quarta. Supletorietat de la normativa estatal

Cinquena. Mesures excepcionals

Sisena. Oficina de supervisió de projectes de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA)

Setena. Registre de contractes d'arrendament dels habitatges de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat

Huitena. Règim dels contractes d'arrendament dels immobles del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat

Novena. Modificació del Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatges de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges

Desena. Modificació del Decret 49/2020, de 17 d'abril, del Consell, d'aprovació del Reglament orgànic i funcional de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA)

**DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

Primera. Règim transitori dels procediments

Segona. Règim transitori dels contractes de compravenda pendents d'atorgament d'escriptura pública

Tercera. Contractes d'arrendament vigents a l'entrada en vigor d'aquest reglament

Quarta. Valoració de la renda dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat

**DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA**

Única. Derogació normativa

**DISPOSICIÓ FINAL**

Annex I. Taules de variables que intervenen en el valor de referència del preu de mercat d'habitatge lliure

Annex II. Preus de lloguer de mercat Gener 2022

## **PREÀMBUL**

La Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, va assumir el mandat constitucional de l'article 47, en el qual s'estableix el dret fonamental de tots els ciutadans a un

habitatge digne i adequat. En desplegament de la norma, el Consell va aprovar el Decret 75/2007, de 18 de maig, en el qual es regulava l'àmbit referit a l'habitatge de protecció pública, el Decret 82/2008, de 6 de juny, va modificar alguns dels seus preceptes, no obstant això aquestes modificacions van resultar insuficients, i en data 26 de juny el Consell va aprovar, mitjançant el Decret 90/2009, el Reglament d'habitatges de protecció pública que va derogar parcialment el Decret 75/2007 i que ha regulat, fins al dia de hui, el règim de protecció pública dels habitatges tant de promoció pública com de promoció privada.

A la vista de la dispersió normativa existent i la falta de seguretat jurídica que això provoca per a tots els agents intervinents en el procés de promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública, aquest text té com a objectiu inicial la simplificació normativa mitjançant un únic reglament que regule tant la promoció privada com la pública, així com la gestió del patrimoni públic d'habitatge i sòl de la Generalitat Valenciana.

## II

La Comunitat Valenciana, d'acord amb el que disposa l'article 148.1.3 de la Constitució Espanyola, té competència exclusiva en matèria d'habitatge, competència que està recollida en l'article 49.1.9a de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana. Segons això, aquest text regula el nou Reglament d'habitatges de protecció pública, que s'estructura en sis títols, nou disposicions addicionals, quatre disposicions transitòries i una de derogatòria. El títol preliminar estableix l'objecte i àmbit del reglament, la tipologia dels habitatges de protecció pública i la duració del període de protecció, que passa a tindre caràcter permanent. El títol primer regula el règim de dret d'accés a l'habitatge de protecció pública i el títol segon estableix el sistema de fixació de preus de venda i renda en l'accés a aquests habitatges. El títol tercer es divideix en tres capítols i regula el règim jurídic dels habitatges de protecció pública de promoció pública quant als procediments d'obtenció de les qualificacions provisional i definitiva. El títol quart es divideix en tres capítols i desenvolupa el règim jurídic dels habitatges de protecció pública de promoció privada. El títol cinqué regula els supòsits especials de qualificació d'habitatges i el títol sisé, que es divideix en nou capítols, es dedica al règim jurídic del patrimoni de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge i sòl de la Generalitat, diferenciant així aquells immobles que formen part del patrimoni de la Generalitat i la gestió dels quals es fa a través de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl.

Entre les disposicions addicionals destaca la modificació i els ajustos d'alguns preceptes del Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges.

En les quatre disposicions transitòries es regula l'aplicabilitat d'aquest reglament a aquells procediments d'habitatges que obtinguen la qualificació provisional després de l'entrada en vigor d'aquest, amb la possibilitat d'acollir-se voluntàriament al que regula aquest reglament, si els tràmits resulten compatibles. Pel que fa als visats de contractes de transmissió de domini o d'arrendament, es regiran per la normativa vigent en el moment d'obtenció de la qualificació provisional de l'immoble al qual estiguen referits.

## III

Aquest reglament busca adaptar el règim dels habitatges al cicle socioeconòmic actual, molt més dinàmic i canviant que l'anterior. Per a això s'ha procurat distingir clarament la promoció pública i

la promoció privada, i s'ha sistematitzat cadascun dels règims al llarg de la norma.

Una de les principals novetats d'aquest reglament és el caràcter permanent de la qualificació dels habitatges de protecció pública davant dels límits temporals establits en les anteriors legislacions i programes d'habitatge que es van aprovar a la seua empara. La raó d'aquesta modificació no és una altra que tractar de frenar l'especulació en aquesta mena d'habitatges, frenant la gradual desaparició de l'habitatge de protecció pública a la Comunitat Valenciana.

Es permet l'accés a la propietat de persones jurídiques, sempre que es destine a arrendament dels habitatges, que hauran d'ocupar-se en qualsevol cas per persones físiques que complisquen els requisits per a accedir a l'arrendament d'aquests. S'introdueix l'excepcionalitat de mantindre la propietat d'un únic habitatge de protecció pública, de manera transitòria, per als casos taxats en els quals hi haja necessitat de canvi de domicili i vinculat a obtindre la qualificació permanent, per al cas en què l'habitatge no la tinga.

Una altra de les importants novetats que aporta aquesta norma es troba en la fixació dels preus màxims de venda i renda segons la realitat socioeconòmica actual i prenent indicadors oficials i referències objectives. S'estableix així una única zona de referència, s'actualitzen els mòduls i es preveu la possibilitat d'actualització dels preus d'acord amb les fluctuacions del mercat en un percentatge mínim, tant a l'alça com a la baixa.

En qualsevol cas, l'import màxim haurà de complir el requisit de quedar per davall del preu de mercat de l'habitatge lliure, calculat en cada cas conformement als mòduls de valor mitjà de l'àmbit territorial homogeni publicat per la Direcció General de Cadastre.

El preu màxim del lloguer es calcula sobre la base de les diferents escales d'ingressos de la unitat de convivència i ha d'incloure les despeses de comunitat ordinàries. I també s'incorpora el doble requisit, de quedar per davall dels preus de mercat, en aquest cas es prendran com a referència els valors dels índexs ministerials, que en el mateix text s'inclouen com a annex, relatiu a l'any 2022.

Pel que fa als procediments de qualificació dels habitatges, es preveuen en títols diferents els relatius a la promoció pública i la privada, havent-se implementat en els dos casos mesures que permeten l'agilitació d'aquests.

Així mateix, es preveu, per a la promoció privada, la possibilitat que la Generalitat, a través de la Conselleria d'Habitatge, es reserve la possibilitat d'adquisició d'un percentatge, que pot arribar al 100 %, dels habitatges de protecció pública en aquelles promocions de nova construcció en cas que tals promocions es troben en àrees de necessitat d'habitatge o en municipis amb el risc de despoblació. Aquests habitatges seran oferits en règim de lloguer, que és la modalitat d'accés a l'habitatge que es considera la més adequada i compatible amb les polítiques d'habitatge que s'estan desenvolupant tant a escala estatal com europea amb l'objectiu d'incrementar el parc públic d'habitatge.

Finalment, s'ha unificat la normativa sobre gestió d'immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat, incloent-hi com a títol sisé específicament la regulació referent a la gestió dels immobles, preus de venda i renda, conservació, mesures de regularització, recuperació de la titularitat o disponibilitat dels habitatges, i règim d'una altra mena d'immobles,

evitant així la dispersió normativa i la conseqüent inseguretats jurídica que pot comportar.

Per tot això, a proposta del vicepresident segon i conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, una vegada complits els tràmits procedimentals previstos en l'article 43 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, conforme amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió del dia ... de/d' ..... de 2022,

## DECRETE

### TÍTOL PRELIMINAR. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 1. Objecte i àmbit

Aquest reglament té per objecte el desenvolupament de la normativa en matèria d'habitatge de protecció pública de la Comunitat Valenciana.

Així mateix, estableix el conjunt d'actuacions, drets i obligacions dels agents públics, privats i socials implicats, encaminades a satisfer les necessitats d'habitatge de les persones i unitats de convivència que puguen acollir-se a les mesures previstes en els programes d'habitatge de protecció pública.

#### Article 2. Definicions i característiques

1. Es consideren habitatges de protecció pública tots aquells que es troben definits com a tal per la conselleria competent en matèria d'habitatge. Així com els que reuneixen els requisits de superfície, ús, forma d'accés, qualitats i preu establits per la legislació en aquesta matèria.

Podran ser promoguts per ens públics o privats i es caracteritzaran per:

- Complir els requisits tècnics i la normativa de disseny i condicions necessaris per a això i haver obtingut la qualificació oportuna
- Acollir-se a un preu de venda, renda o cessió d'ús adequat al que disposa la normativa que el regula, de manera permanent.
- Estar inventariats en el Registre d'oferta d'habitatge de la Comunitat Valenciana.
- Ser utilitzats per destinataris que complisquen els requisits per a això i es troben inscrits en el Registre de demanda d'habitatge de la Comunitat Valenciana, i siguen ocupats dins dels terminis establits en la legislació aplicable.
- Destinar-se a domicili habitual i permanent dels titulars del dret corresponent, i constituir un domicili en el padró municipal, no podent després de la seua ocupació romandre desocupat més de tres mesos seguits, excepte per causa justificada.
- Subjecció al dret de tanteig i retracte a favor de la Generalitat, en les segones i successives transmissions, excepte en aquelles excepcions previstes en la legislació en matèria d'habitatge.

A l'efecte d'aquest reglament, s'assimilaran als habitatges de protecció pública de nova construcció els habitatges que procedisquen de la rehabilitació d'edificis, sempre que reuneixen els requisits exigits.

2. A aquest efecte, la superfície útil computable per als habitatges amb protecció haurà d'incloure el 50 % de la superfície dels espais exteriors coberts per la planta immediatament superior, com ara balcons, terrasses, etc. No es tindran en compte a aquest efecte els cobriments mitjançant volades, lloses de rematada o gelosies estructurals l'amplària de les quals siga inferior a seixanta centímetres.

Les característiques tècniques, superfícies i dimensions mínimes dels garatges i trasters es regularan per la normativa tècnica específica d'aplicació.

3. La superfície útil màxima de l'habitatge de protecció pública ha de ser de 90 m<sup>2</sup>, incloent-hi, en el cas de cohabitatsges, la participació corresponent a la superfície útil dels espais compartits en l'edifici complementaris als espais privatis.

A més, podrà incorporar, si és el cas, una superfície útil màxima addicional d'1 m<sup>2</sup> per habitatge o cohabitatsge per al local d'ús col·lectiu, 8 m<sup>2</sup> per a trasters annexos i 25 m<sup>2</sup> més destinats a una plaça de garatge o als annexos destinats a emmagatzematge d'útils necessaris per al desenvolupament d'activitats productives en el medi rural.

Excepcionalment, la superfície útil màxima de l'habitatge podrà ser de 120 m<sup>2</sup> útils, quan es puga justificar que la major superfície respon a la necessitat de complir els 10 m<sup>2</sup> per persona dins de la mateixa unitat de convivència.

### **Article 3. Qualificació de la protecció pública**

El procediment perquè els habitatges es troben reconeguts com de protecció pública, reunint els requisits necessaris per a això, o de qualificació, es farà en dues fases:

#### **1. Qualificació provisional**

La qualificació provisional s'atorga per la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, o bé per qui per delegació d'aquesta exercisca aquesta competència, una vegada s'ha comprovat el compliment dels requisits exigits per als habitatges de protecció pública previstos en la legislació en matèria d'habitatge de la Comunitat Valenciana, aquest reglament i disposicions complementàries, després de la presentació del projecte per part dels promotors.

La concessió de la qualificació provisional requereix l'observança de les condicions que s'estableixen en aquest reglament, i s'expedirà en model normalitzat.

#### **2. Qualificació definitiva**

La qualificació definitiva és la resolució administrativa que es concedeix per la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, o bé per qui per delegació d'aquesta exercisca aquesta competència, per la qual es verifica i reconeix que la realitat construïda ha complit amb el projecte que va obtindre la qualificació provisional o amb els modificats d'aquest degudament autoritzats.

### **Article 4. Duració del període de protecció**

1. Els habitatges i els seus annexos que hagen obtingut la qualificació definitiva per part de la conselleria competent en matèria d'habitatge hauran de mantindre la qualificació esmentada de manera permanent. Haurà de fer-se constar d'aquesta manera expressament en l'acte administratiu que atorgue la qualificació definitiva, i es reflectirà en l'escriptura de declaració d'obra nova, a l'efecte de la seua constància en el Registre de la propietat.

2. El termini de qualificació dels habitatges que no ho hagueren sigut amb caràcter permanent podrà ser ampliat per resolució de la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, a petició del titular d'aquest.

### **Article 5. Classes d'habitatges de protecció pública**

Els habitatges de protecció pública es classificaran en:

- a) Habitatges de protecció pública de nova construcció o rehabilitació de promoció privada, per persones jurídiques o físiques.
- b) Habitatges de protecció pública de promoció pública de nova construcció o rehabilitació en



qualsevol de les modalitats establides en la legislació en matèria de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

### **Article 6. Àmbit de la protecció**

1. La protecció abastarà altres elements diferents de l'habitatge, però pertanyents al mateix edifici: garatges, annexos, trasters i locals. En edificis o conjunts residencials d'habitatges col·laboratius o cohabitats la protecció abastarà els espais d'ús i gaudi comú.

2. Els elements diferents de l'habitatge, però pertanyents a l'edifici, hauran de complir les següents condicions:

a. Locals de negoci. Es podran incloure en les promocions d'habitatges de protecció pública locals de negoci, que hauran de situar-se en plantes completes i diferents de les que es destinen a habitatges, o separades per elements que n'impossibiliten la connexió, amb accessos clarament independents i diferenciats.

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

b. Garatges, trasters i annexos. En les condicions que determine cada pla, la protecció s'estén als garatges i trasters d'edificis d'habitatges de protecció pública, que tindran el preu limitat i podran ser annexos vinculats als habitatges. La protecció podrà estendre's als annexos destinats a emmagatzematge d'útils necessari per al desenvolupament d'activitats productives en el medi rural, sempre que es troben vinculats a l'habitatge.

La vinculació, si és el cas, s'haurà de fer constar en l'expedient administratiu, consignar-se en les qualificacions, provisional i definitiva, i en l'escriptura de declaració d'obra nova i constitució del règim de propietat horitzontal, a l'efecte de la seua constància en el Registre de la propietat.

3. En els edificis o conjunts residencials d'habitatge col·laboratiu o cohabitats en règim de cessió d'ús no serà necessària la constitució del règim de propietat horitzontal.

## **TÍTOL PRIMER. RÈGIM DEL DRET D'ACCÉS A L'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA**

### **Article 7. Règim d'ús i accés a la propietat**

1. Serà requisit per a accedir a l'ús de l'habitatge de protecció pública, en qualsevol de les seues modalitats i règim d'ús o accés, estar inscrita com a persona demandant en la secció primera del Registre d'habitatge de la Generalitat complint els requisits necessaris per a això.

2. Solament poden ser usuaris dels habitatges de protecció pública les persones físiques. El règim d'ús dels habitatges de protecció pública es determinarà en la corresponent cèdula de qualificació definitiva.

3. Les persones jurídiques podran accedir a la propietat d'habitatges de protecció pública únicament en els casos en els quals aquests habitatges es destinen a arrendament o quan es tracte d'entitats sense ànim de lucre o quan se'n cedisca l'ús en edificis de cohabitats.

4. El règim d'ús podrà ser el següent:

1r. Arrendament

- 2n. Propietat
- 3r. Cessió d'ús
- 4t. Altres formes d'explotació justificades per raons socials

5. L'accés a la propietat d'un habitatge de protecció pública podrà fer-se:

- 1r. Per compravenda
- 2n. Mitjançant arrendament amb opció de compra
- 3r. Per promoció per a ús propi, de persones agrupades en comunitats de propietaris sense personalitat jurídica
- 4t. Per promoció a través de cooperatives d'habitatges o qualsevol altra entitat amb personalitat jurídica
- 5é. Accés als habitatges de protecció pública en segona o posteriors transmissions per qualsevol títol previst en la legislació de general i pertinent aplicació

### **Article 8. Canvi d'habitatge**

Els titulars d'un habitatge de protecció pública no podran ser titulars d'un altre habitatge de protecció pública, llevat que en aquest es donen les circumstàncies següents:

- a) Quan l'habitatge no complisca les condicions mínimes d'habitabilitat establides per als habitatges usats. En tal cas, aquest habitatge es posarà a la disposició de la Generalitat.
- b) Quan l'habitatge resulte inadequat per raó de superfície per als membres de la unitat de convivència, i no es complisca el mínim establert de deu metres quadrats útils per persona.
- c) Quan es genere la necessitat d'un habitatge adaptat a les condicions de discapacitat d'algun membre de la unitat de convivència de l'interessat.
- d) Quan resulte necessari el canvi d'ubicació d'habitatge per a millorar les condicions de convivència de la persona interessada o unitat de convivència, per requerir una major atenció per part de familiars amb residència llunyana a l'habitatge actual o per haver-hi en la unitat de convivència algun membre amb discapacitat que requereisca un canvi de domicili.

Perquè siga possible l'aplicació de les excepcions previstes en els apartats *b*, *c* i *d*, s'haurà de procedir per part de la persona interessada a sol·licitar la qualificació de caràcter permanent de l'habitatge de protecció pública del qual resulte usuària, en cas que no la tinga. I en tot cas, a la inscripció d'aquest en el Registre d'oferta d'habitatge, tal com prescriu l'article 25 del Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges, amb la finalitat que es procedisca a la seua ocupació una vegada resulte desocupat.

Per a això, s'atorgarà el termini d'un any perquè es produïsca el canvi d'habitatge. Aquest termini es podrà prorrogar en casos justificats.

En el cas que no es puga arrendar o transmetre en aquest termini, es posarà a la disposició de la Generalitat per a la seua mobilització.

Aquestes circumstàncies podran ser modificades per resolució de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

### **Article 9. Limitacions a la facultat de disposar derivades del règim de protecció**

1. Els habitatges de protecció pública estan sotmesos al preu màxim de venda, renda i superfície útil màxima que fixe la Generalitat.

2. L'habitatge haurà de destinar-se a domicili habitual i permanent de la persona propietària o inquilina, i no podrà ser objecte de cessió *inter vivos*, per cap títol, durant el termini que assenyal

la normativa reguladora de la corresponent ajuda pública, si és el cas.

3. Les limitacions a què es refereix aquest article es faran constar expressament en les escriptures de compravenda, adjudicació o declaració d'obra nova en el supòsit de promoció en lloguer, i en l'escriptura de formalització del préstec hipotecari, a l'efecte de la seua inscripció en el Registre de la propietat, en què s'especificarà expressament la prohibició de disposar per mitjà de nota marginal.

4. Quan es tracte d'habitatges situats en edificis o conjunts residencials d'habitatges col·laboratius, el règim de transmissió s'haurà de subjectar a la legislació especial que regule aquesta modalitat.

### **Article 10. Lliurament i ocupació Destinació**

1. L'ocupació i l'ús dels habitatges de protecció pública s'efectuarà una vegada s'haja obtingut la cèdula de qualificació definitiva.

Els promotors i, si és el cas, els propietaris, estan obligats a entregar als adquirents i arrendataris una còpia de la cèdula de qualificació definitiva en l'acte del lliurament de claus, a més de la documentació establida per la legislació sobre ordenació i foment de la qualitat de l'edificació.

2. Els habitatges de protecció pública hauran de ser ocupats en el termini de sis mesos a comptar des de la data de concessió de la cèdula de qualificació definitiva o des de la data de la signatura del contracte d'arrendament o de l'escriptura de compravenda o arrendament amb opció de compra.

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

3. No perdrà el caràcter de residència habitual i permanent pel fet que el titular o usuari, el seu cònjuge, i els parents de l'un o l'altre fins al tercer grau, que convisca amb qualsevol d'ells, exercisca a l'habitatge o a les seues dependències una professió o petita indústria domèstica, encara que siga objecte de tributació, sempre que en l'exercici d'aquesta activitat es complisca amb la normativa aplicable, i a més es complisca amb el que disposen els estatuts de la comunitat de propietaris i amb l'autorització o consentiment exprés del propietari -arrendador en el cas que l'habitatge estiga arrendat.

4. La residència habitual i permanent podrà exceptuar-se mitjançant resolució motivada de la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, en programes d'integració social, o supòsits d'emergència, o víctimes de violència de gènere o terrorisme, que per la seua naturalesa requerisquen un allotjament temporal. Així mateix, quan la falta de residència habitual i permanent es dega a raons justificades, relacionades amb les circumstàncies familiars i laborals, es podrà exceptuar aquest requisit.

### **Article 11. Accés al finançament de les actuacions protegides**

L'accés al finançament o les ajudes públiques per a la promoció d'actuacions protegides comportarà l'accés a l'habitatge en règim de cooperativa o en arrendament o en cessió d'ús.

### **Article 12. Percepció de quantitats a compte**

1. Perquè els promotors d'habitatges de protecció pública puguen percebre dels adquirents o adjudicatariis, durant el període de construcció, quantitats a compte del preu, hauran d'haver

obtingut la qualificació provisional i l'autorització del servei territorial competent en matèria d'habitatge.

A) La sol·licitud de l'autorització per a la percepció de quantitats a compte haurà de fer-se amb anterioritat a la qualificació definitiva.

En la sol·licitud d'autorització s'haurà de fer constar l'import total de les quantitats que es pretenga obtindre per aquest concepte.

A la sol·licitud s'haurà d'acompanyar:

a) Aval bancari global suficient que done cobertura als avals individuals posteriors o contracte d'assegurança, els dos amb renúncia expressa a la clàusula de benefici d'excussió, divisió i ordre, que garantisquen la devolució de l'import de les quantitats rebudes, més els interessos legals corresponents fins al moment en què es faça la devolució efectiva, en cas de no obtindre la qualificació definitiva o no haver-la sol·licitada dins del termini fixat en la qualificació provisional o en la pròrroga reglamentàriament concedida.

b) En cas que hagen transcorregut sis mesos des de la concessió de la qualificació provisional, haurà d'aportar-se certificació del Registre de la propietat acreditativa del domini dels terrenys o del dret que faculte al promotor per a fer la construcció, i que es troben lliures de càrregues i gravàmens que puguen representar un obstacle econòmic, jurídic o tècnic per al desenvolupament del projecte, excepte aquells constituïts en garantia de devolució dels préstecs concedits per a la construcció dels habitatges.

B) Que les quantitats anticipades s'apliquen únicament a la construcció dels habitatges, sent ingressades en qualsevol establiment bancari o entitat de crèdit pública o privada a la disposició del promotor, amb distinció de qualsevol altra classe de fons pertanyents a aquest.

C) Que en els contractes que s'atorguen per a formalitzar els lliuraments a compte es faça constar de manera indubtable la quantia d'aquests, els terminis en què han de ser satisfets, el compte especial de l'entitat bancària o de crèdit en què ha de verificar-se l'ingrés i la garantia que haja sigut constituïda pel promotor entre les previstes en l'anterior incís a del subapartat A.

D) Les garanties establides s'estendran a les quantitats entregades en efectiu o mitjançant qualsevol efecte canviari, el pagament de les quals s'ha de domiciliar en el compte especial previst. Quan el pagament del preu ajornat s'instrumente a través d'efectes canviaris, s'haurà d'identificar en les garanties el nombre, venciment i import d'aquests.

E) En el període de construcció només podran percebre's dels futurs adquirents pagaments en concepte de quantitats a compte.

2. Quan, una vegada obtinguda la qualificació provisional d'una promoció, els promotors disposen la formalització de reserves d'habitatge, amb lliurament de quantitats per aquest concepte, prèviament hauran de sol·licitar autorització del servei territorial competent en matèria d'habitatge competent, especificant les quanties que se sol·liciten, fins a un import del 5 % del cost de l'habitatge, i acompanyant la documentació que acredite la constitució d'un aval bancari global suficient que done cobertura als avals individuals posteriors, contracte d'assegurança o compte especial indisponible, tots amb renúncia expressa a la clàusula de benefici d'excussió, divisió i ordre, que garantisquen la devolució de l'import de les quantitats rebudes, més els interessos legals corresponents fins al moment en què es faça la devolució efectiva.

Posteriorment, una vegada obtinguda l'autorització per a percebre quantitats a compte del preu de

l'habitatge, avalades o assegurades segons disposa aquest article, es podran formalitzar els contractes, i aquestes reserves podran tindre la consideració de lliurament a compte del preu. Tot això sense perjudici d'establir, en el document de reserva d'habitatge, els pactes necessaris per als supòsits en què la reserva no arribe a bon fi.

Per a poder autoritzar la formalització de reserves d'habitatges només s'exigirà l'acreditació de l'existència d'aval o assegurança conforme al que disposa el paràgraf primer.

En el cas de promocions que s'hagueren iniciat com a promocions lliures, o en el supòsit d'obra començada, en què s'hagueren subscrit reserves, serà preceptiu indicar-ho en la sol·licitud de qualificació provisional, i s'haurà d'aportar la documentació necessària perquè es puga expedir simultàniament la qualificació provisional i la convalidació de les reserves rebudes.

3. El compliment de les condicions per a percebre quantitats a compte és aplicable fins i tot a les promocions que es facen en règim de comunitat de propietaris o societat cooperativa.

### **Article 13. Clàusules d'inserció obligatòria en els contractes**

Els contractes de compravenda i arrendament hauran d'incloure les clàusules que recullen els requisits d'informació i venda exigits en la legislació valenciana en matèria d'habitatge, a més de les que puguen establir els programes d'habitatge de protecció pública i les mesures de finançament que corresponguen.

A més, obligatòriament hauran d'incloure:

1. Amb caràcter general:

a) Que l'habitatge objecte de la transmissió o cessió està subjecte a les prohibicions i limitacions derivades del règim de protecció pública establert per la legislació valenciana en matèria d'habitatge i, per consegüent, que les condicions d'utilització seran les assenyalades en la normativa referida i en la qualificació definitiva, i els preus de venda o renda no podran excedir els límits establits.

b) Que el promotor/venedor o arrendador s'obliga a entregar les claus de l'habitatge en el termini màxim de tres mesos a comptar des de la concessió de la qualificació definitiva, o des de la data del contracte, si fora posterior, llevat que aquest termini siga prorrogat pel servei territorial competent en matèria d'habitatge.

c) Que l'adquirent i arrendatari s'obliga a ocupar l'habitatge en el termini màxim de sis mesos a partir del lliurament de claus i de sis mesos a partir de la signatura del contracte d'arrendament, respectivament, llevat que hi haja una causa justa.

d) Que el promotor/venedor o arrendador s'obliga a lliurar a l'adquirent o arrendatari un exemplar del contracte, degudament visat pel servei territorial competent en matèria d'habitatge.

e) En el supòsit de contractes de compravenda amb percepció de quantitats a compte, hauran de consignar-se en el contracte les dades requerides per l'article anterior, especificant que s'ha obtingut l'autorització administrativa per a la percepció d'aquestes quantitats.

No seran admissibles contractes de compravenda anticipada d'habitatges de protecció pública, sense estipular la percepció de quantitats a compte, i no es permetrà la percepció de quantitats per qualsevol altre concepte.

f) En els contractes i les escriptures s'haurà de fer constar, de manera indubtable, la identificació de l'habitatge (tipus, superfície útil, construïda i construïda amb elements comuns, i situació de l'edifici) d'acord amb la qualificació provisional o definitiva, segons la fase de tramitació en què es trobe l'expedient, fent-se constar per separat els preus de venda i superfície útil, construïda i construïda amb elements comuns de l'habitatge, garatge, trasters i annexos, si és el cas, així com les seues dades registrals i període de protecció.

2. En els contractes de compravenda, a més:

- a) Que el promotor o venedor s'obliga a elevar a escriptura pública el contracte privat de compra/venda en el termini de tres mesos a partir de la data de la qualificació definitiva de l'habitatge, o de la del contracte, si fora posterior, llevat que aquest termini siga prorrogat pel servei territorial competent en matèria d'habitatge.
- b) Que les despeses concernents a la declaració d'obra nova i divisió horitzontal, així com les de constitució i divisió del crèdit hipotecari, seran en tot cas a compte del promotor de l'habitatge.
- c) Que el comprador podrà instar la resolució del contracte en el cas de denegació de la qualificació definitiva de l'habitatge, o quan el promotor no la sol·licite en els terminis reglamentaris.

3. En els contractes d'arrendament, a més de les clàusules de caràcter general:

- a) Que el contracte se subjecta a la Llei d'arrendaments urbans amb les especificacions establides per la normativa de protecció.
- b) Que el subarrendament total o parcial de l'habitatge donarà lloc a la resolució del contracte.

#### **Article 14. Procediment de visat de contractes**

1. El visat de contracte és l'acte administratiu pel qual es faculta l'adquirent o arrendatari de l'habitatge de protecció pública a accedir-hi. La seua finalitat serà comprovar el compliment dels requisits d'accés i que el preu de venda o renda s'adequa als màxims vigents.

Per al cas d'habitatges del patrimoni públic d'habitatge, l'adjudicació dels quals es fa mitjançant el procediment administratiu regulat en el Decret 106/2021 del Consell, i la seua formalització com a contracte administratiu especial, s'entén incorporat el visat de contracte en la resolució d'adjudicació de l'habitatge.

2. Els contractes de transmissió *inter vivos* del dret de propietat, o del dret d'ús dels habitatges col·laboratius, tant en primera com en segona o successives transmissions, o que constitueixen o transmeten qualsevol altre dret real sobre els habitatges, a excepció del dret d'hipoteca, s'hauran de presentar en els serveis territorials competents en matèria d'habitatge en el termini de sis mesos a partir del seu atorgament.

3. Igualment, s'han de presentar davant els serveis territorials, per a visar-los, els contractes d'arrendament dels habitatges de protecció pública i els seus annexos vinculats. Serà obligatòria la presentació del justificant de l'ingrés de la fiança.

4. Juntament amb els contractes que s'hagen de visar, s'haurà de presentar autorització expressa de l'adquirent i arrendatari perquè els serveis territorials puguen comprovar la inscripció en el Registre de demanda d'habitatge, i que es compleixen els requisits d'accés a aquest habitatge; en particular la informació de caràcter tributari o econòmic que fora legalment pertinent en el marc de la col·laboració que s'establisca amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària o amb altres administracions públiques competents.

5. Si els contractes no reuneixen els requisits exigits o si no fora possible acreditar el compliment dels requisits oportuns, es requerirà els interessats perquè en el termini de quinze dies procedisquen a esmenar-los. Transcorregut aquest termini sense que es duga a terme l'esmena esmentada, es considerarà perdut el dret.

#### **Article 15. Elevació a escriptura pública**

1. És requisit indispensable per a l'elevació d'un contracte de compravenda d'habitatge de protecció pública a escriptura pública que s'haja obtingut visat del contracte esmentat, reconeixent el compliment de les condicions per a accedir a la propietat.

2. Els promotors d'habitatges de protecció pública estaran obligats a elevar a escriptura pública, en el termini de tres mesos a comptar des de la concessió de la qualificació definitiva, els contractes de compravenda subscrits amb anterioritat a aquesta qualificació.

Si la compravenda tinguera lloc amb posterioritat a la concessió de la qualificació definitiva, el termini de tres mesos esmentat es comptarà des de la data d'obtenció del visat, i es presentarà en el servei territorial competent en matèria d'habitatge segons disposa l'article anterior.

3. En les promocions per a ús propi, l'escriptura de declaració d'obra nova haurà d'especificar el sotmetiment a la legislació de protecció pública de l'habitatge, que les condicions d'utilització seran les assenyalades en la referida normativa i en la qualificació definitiva i que els preus de venda no podran excedir dels límits establits

## **TÍTOL SEGON. SISTEMA DE FIXACIÓ DE PREUS DE VENDA I RENDA**

### **Article 16. Conceptes**

A l'efecte del que preveu aquest reglament, es considera:

1. Indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM) a l'indicador definit en el [Reial decret llei 3/2004, de 25 de juny](#), per a la racionalització de la regulació del salari mínim interprofessional i per a l'increment de la seua quantia, que es considera unitat de mesura per a la determinació de la quantia dels ingressos de la unitat de convivència, en el seu còmput anual.

2. Preus màxims de venda, renda i de cessió d'ús. Els habitatges de protecció pública tindran preu de venda i renda limitat, que es determinarà d'acord amb el que establisquen aquest reglament i els programes d'habitatge de protecció pública i les disposicions normatives que els despleguen.

### **Article 17. Limitacions al valor dels terrenys**

1. El valor dels terrenys on es promoguen habitatges de protecció pública, afegit a l'import total del pressupost de les obres d'urbanització, no podrà excedir el percentatge que establisquen a aquest efecte, si és el cas, els programes d'habitatge de protecció pública aplicables. A l'efecte del càlcul de valoracions, el coeficient entre la superfície útil i la construïda serà del 0,70.

A falta de previsió en els programes d'habitatge de protecció pública del sistema de valoració referit en l'apartat anterior, s'aplicaran de manera subsidiària els següents coeficients: amb caràcter general per a tots els habitatges de protecció pública, aquest valor no excedirà del 15 % dels preus màxims de venda equivalents dels habitatges, locals, garatges i trasters.

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

3. En cas que els terrenys siguen resultants d'una reparcel·lació, al valor dels terrenys s'haurà de sumar l'import de les càrregues d'urbanització que figuren en el compte de liquidació provisional, en els termes que resulten de l'afecció real que consta en la certificació lliurada a aquest efecte

pel registrador de la propietat.

4. Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge hauran de comprovar el compliment del límit del valor dels terrenys. Per a això es calcularà el valor en venda equivalent segons el que disposa el paràgraf segon de l'apartat 1, a l'efecte d'aplicar el percentatge corresponent.

Alternativament, es podrà optar per la comprovació sobre la base del mètode de valoració residual estàtica, calculant el valor en venda de l'edifici, que haurà de resultar inferior al valor en venda de l'edifici calculat segons el paràgraf segon.

Només a l'efecte de comprovar el compliment del que disposa aquest article, s'assignarà als locals de negoci un valor per metre quadrat útil igual al del preu màxim de venda multiplicat per 1,25.

5. En el supòsit d'actuacions protegides en àmbits urbans subjectes a programes específics, o quan per motius socials, arquitectònics, urbanístics o de conjuntura econòmica s'estime necessari, la persona titular de la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat podrà exceptuar aquesta limitació mitjançant resolució motivada, d'acord amb els informes tècnics corresponents.

#### **Article 18. Preu màxim de venda dels habitatges de protecció pública (PMV)**

1. El preu màxim de venda dels habitatges de protecció pública serà fixat per la conselleria competent en matèria d'habitatge. El seu valor s'estableix en funció de la superfície útil dels habitatges i els elements vinculats a aquests. En el moment d'entrada en vigor d'aquest reglament es fixa en 2.200 €/m<sup>2</sup> de superfície útil.

Per als habitatges pertanyents al patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat s'haurà de seguir el que preveu el títol sisé d'aquest reglament.

2. A l'efecte de la determinació del preu màxim de venda per als trasters, places de garatge i locals annexos vinculats, es computarà el 60 % de la seua superfície útil.

3. La conselleria competent en matèria d'habitatge podrà modificar el preu màxim de venda en funció de l'evolució dels costos d'execució material dels edificis d'habitatges, quan es produïsquen variacions anuals superiors al 5 %, a l'alça o a la baixa, del mòdul bàsic d'edificació publicat anualment per l'Institut Valencià de l'Edificació (IVE). En circumstàncies excepcionals conseqüència de fluctuacions desproporcionades dels costos de construcció, la modificació del preu màxim podrà fer-se trimestralment.

4. El preu de venda de l'habitatge de protecció pública no podrà excedir el preu de mercat de l'habitatge lliure.

Com a valor de referència del preu de mercat de l'habitatge lliure es prendran els mòduls de valor mitjà de l'àmbit territorial homogeni d'ús residencial publicats per la Direcció General del Cadastre en els mapes anuals de valors urbans, adaptats a les característiques d'un habitatge de protecció pública de nova planta i un estat de conservació normal mitjançant l'expressió:

$$VR = \left( \left( \frac{VM}{GB \cdot N} - VS \right) \cdot \frac{1}{A} \cdot \frac{1}{C} + VS \right) \cdot DB \cdot N \cdot 1,43$$

Sent:



VR =Valor de referència del preu de mercat de l'habitatge lliure  
VM =Mòdul de valor mitjà de l'àmbit territorial homogeni d'ús residencial  
VS =Valor residual del sòl  
DB =Despeses generals i benefici industrial  
N =Coeficient d'apreciació o depreciaió econòmica  
A =Coeficient d'antiguitat  
C =Coeficient d'estat de conservació o de vida de l'edificació  
1,43 =Factor de transformació del valor unitari per superfície construïda en valor unitari per superfície útil

D'aquesta manera, el preu de venda de l'habitatge de protecció pública no excedirà del valor de referència del mercat de l'habitatge lliure de l'àmbit territorial homogeni de valoració en el qual se situa l'habitatge.

En l'**annex I** es relacionen les variables que intervenen en l'expressió anterior i el resultat del càlcul de VR. La direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat publicarà anualment els valors de referència obtinguts a partir dels publicats per la Direcció General del Cadastre.

En el cas de no disposar de valor de l'àmbit territorial, es prendrà el valor dels àmbits pròxims a l'habitatge.

5. El preu màxim dels habitatges acollits a aquest reglament romandrà invariable durant un any des de la qualificació definitiva. Si transcorregut aquest termini els habitatges no hagueren sigut venuts, el preu màxim podrà actualitzar-se aplicant el vigent en el moment del contracte de venda, si aquest haguera variat a l'alça.

6. En tot cas, per a les segones i posteriors transmissions d'habitatges de protecció pública i els elements vinculats a aquests, el preu serà, com a màxim, el corresponent al moment de la transmissió calculat d'acord amb els apartats anteriors.

7. El preu màxim de venda dels habitatges i annexos dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat queda regulat en el títol sisé d'aquest reglament.

### **Article 19. Renda màxima i preu de cessió d'ús dels habitatges de protecció pública (RMH)**

1. La renda màxima anual d'arrendament i del preu de la cessió d'ús, si és el cas, dels habitatges de protecció pública, incloent-hi les despeses de comunitat ordinàries que calga repercutir en cada cas, estarà referida a les diferents escales d'ingressos de la unitat de convivència prenent en consideració l'IPREM anual, calculat segons el que preveu l'article 14 del Decret 106/2021, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges, del moment de la formalització del corresponent contracte d'arrendament.

2. Aquest import s'obtindrà per aplicació dels criteris anteriors segons la següent taula:

Rendes inferiors a 2,5 vegades l'IPREM: 4,5 €/m<sup>2</sup> útil mes  
Rendes entre 2,5 i 3,5 vegades l'IPREM: 6,0 €/m<sup>2</sup> útil mes  
Rendes entre 3,5 i 4,5 vegades l'IPREM: 7,5 €/m<sup>2</sup> útil mes  
Rendes entre 4,5 i 5,5 vegades l'IPREM: 9 €/m<sup>2</sup> útil mes  
Rendes entre 5,5 i 6,5 vegades l'IPREM: 10,5 €/m<sup>2</sup> útil mes

3. La renda d'arrendament dels habitatges de protecció pública no podrà excedir la renda de

mercat del lloguer de l'habitatge lliure.

Com a renda de referència del mercat de l'habitatge lliure es prendran els preus de l'índex del lloguer d'habitatge per districtes publicats pel Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana.

D'aquesta manera, la renda màxima d'arrendament de l'habitatge de protecció pública no excedirà la renda mitjana de l'àmbit en el qual se situe l'habitatge multiplicat per 1,43 per a transformar el valor unitari per superfície construïda en valor unitari per superfície útil.

La direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat publicarà anualment els valors de referència obtinguts dels índexs ministerials actualitzant el valor publicat pel Ministeri a l'annualitat corresponent mitjançant l'índex anual de la rúbrica "Habitatge en lloguer" per comunitats autònomes de l'IPC. S'inclou en aquest reglament com a **annex II** amb la relació dels imports relatius al mes de gener de l'any 2022.

En cas de no disposar de valor del districte, es prendrà el valor dels districtes pròxims a l'habitatge.

4. Mitjançant resolució de la conselleria competent en matèria d'habitatge, es podran revisar les rendes esmentades, substituint-les per altres de més adequades a les circumstàncies socioeconòmiques de cada moment.

5. La renda dels habitatges i annexos dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat s'estableix en el títol sisé d'aquest reglament.

## **TÍTOL TERCER. RÈGIM JURÍDIC DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA DE PROMOCIÓ PÚBLICA**

### **CAPÍTOL I. Concepte i àmbit**

#### **Article 20. Habitatges de promoció pública**

1. Els habitatges de promoció pública són objecte d'una actuació, sense ànim de lucre, dirigida a facilitar el gaudi d'un habitatge per a famílies, persones i col·lectius amb escassos recursos econòmics, en els termes, la destinació i les modalitats de promoció que estableix la legislació en matèria d'habitatge de la Comunitat Valenciana.

Aquesta actuació podrà consistir:

- a) En la promoció pública d'habitatges de nova construcció en qualsevol de les modalitats que determina la legislació esmentada, que hagen sigut qualificats per la conselleria competent en matèria d'habitatge.
- b) En els habitatges objecte d'una rehabilitació d'edifici, sempre que complisquen les condicions establides en la normativa aplicable, i hagen sigut qualificats de promoció pública per la conselleria competent en matèria d'habitatge.
- c) En l'adquisició d'habitatges existents en el mercat, per edificis complets o per unitats, en fase de projecte, de construcció o acabats, sempre que complisquen les condicions establides en la normativa en matèria d'habitatge i hagen sigut qualificats de promoció pública per la conselleria competent en matèria d'habitatge.

2. El règim de cessió i d'adjudicació dels habitatges de promoció pública s'haurà d'ajustar al que disposa el Decret 106/2021, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges i en aquest reglament.

3. Els habitatges de promoció pública s'hauran d'inscriure en un apartat específic del Registre valencià d'habitatges amb protecció pública.

4. La destinació dels habitatges de promoció pública tindrà **preferentment** per objecte l'arrendament, havent de quedar justificats els casos en els quals la destinació siga diferent.

## **CAPÍTOL II. Procediment de qualificació provisional**

### **Article 21. Iniciació de l'expedient de construcció i concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques directes de la Generalitat**

1. Quan es tracte de promoció pública directa efectuada per la Generalitat, la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, o si és el cas la direcció general impulsora de la promoció, haurà de procedir en primer lloc a omplir els següents extrems:

a) Acreditació de la consignació pressupostària, que podrà complementar-se amb el finançament qualificat establert per a aquestes promocions pels programes d'habitatge de protecció pública o mesures singulars de finançament aplicables, de manera que siga suficient per al desenvolupament de la promoció.

b) Redacció del projecte tècnic bàsic, directament o mitjançant assistència tècnica.

c) L'elaboració d'informe tècnic que continga revisió i comprovació del mesurament, mitjançant alçament topogràfic, i del fet que la realitat es correspon amb la situació jurídica de la finca; que s'haurà de dur a terme directament o mitjançant assistència tècnica.

d) Remissió del projecte tècnic bàsic d'edificació a l'ajuntament competent, sol·licitant informe tècnic municipal acreditatiu del fet que és susceptible d'obtenir la llicència municipal d'obres. Aquest informe s'haurà d'emetre en el termini establert per a l'expedició de la llicència d'obres, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent.

L'obtenció i el pagament de la llicència d'obres serà a càrrec del contractista de les obres.

2. Una vegada duts a terme els aspectes anteriors, la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, o si és el cas la direcció general impulsora de la promoció, mitjançant resolució motivada, haurà d'acordar la iniciació de la promoció i la seua qualificació provisional de promoció pública, consignant-hi els següents extrems:

a) Consignació pressupostària i, si és el cas, finançament qualificat aplicable.

b) Disponibilitat dels terrenys.

c) Aprovació del projecte tècnic bàsic de l'edificació.

d) Característiques dels habitatges, detallant les superfícies útils i construïdes, garatges i annexos vinculats.

e) Règim d'adjudicació i d'ús dels habitatges.

f) Procediment i forma d'adjudicació de les obres de construcció, fins i tot per concessió administrativa o cessió del dret de superfície.

### **Article 22. Iniciació de l'expedient de construcció i concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques directes de les entitats locals**

1. Quan es tracte de promoció pública directa efectuada per una entitat local, es requerirà un acord de l'òrgan municipal competent, sobre la iniciació de la promoció pública, consignant els següents extrems:

- a) Consignació pressupostària i, si és el cas, finançament qualificat aplicable.
- b) Disponibilitat dels terrenys.
- c) Aprovació del projecte tècnic bàsic de l'edificació.
- d) Consignació del fet que el projecte esmentat compleix amb les condicions d'obtenció de la llicència municipal d'obres.
- e) Característiques dels habitatges, detallant les superfícies útils i construïdes, garatges i annexos vinculats.
- f) Règim d'adjudicació i ús dels habitatges.
- g) Procediment i forma d'adjudicació de les obres de construcció.
- h) Especificar, si és el cas, que es fa mitjançant conveni. En aquest supòsit s'haurà d'adjuntar el conveni com a annex.

2. Amb caràcter previ s'hauran efectuat les actuacions relacionades en l'apartat 1 de l'article anterior.

3. L'entitat local promotora haurà de remetre al servei territorial competent en matèria d'habitatge l'acord sobre la iniciació de la promoció indicat en l'apartat 1 d'aquest article, juntament amb el projecte tècnic bàsic d'edificació, per a l'obtenció de la qualificació provisional.

Si hi haguera defectes en la documentació aportada, el servei territorial requerirà l'entitat local concedint-li un termini adequat per a esmenar-la.

La competència per a resoldre la qualificació de la promoció correspondrà a la persona titular de la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, o bé a qui per delegació d'aquesta exercisca la competència esmentada.

### **Article 23. Iniciació de l'expedient de construcció i concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques instrumentals**

1. En el cas de les entitats autònomes i empreses públiques dependents de l'Administració autonòmica, es procedirà a la preparació de la documentació indicada en l'apartat 1 de l'article 22 i es remetrà als serveis territorials, per a l'emissió de la corresponent qualificació amb el contingut indicat en l'apartat 2 de l'article esmentat. La qualificació s'emetrà per part de la persona titular de la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat o bé per qui per delegació d'aquesta exercisca la competència esmentada.

2. En el cas de les empreses públiques dependents de l'Administració local, se seguirà el procediment previst en l'article 22, referit a les promocions públiques directes de les entitats locals.

### **Article 24. Iniciació de l'expedient de construcció i concessió de la qualificació provisional en les promocions públiques assimilades**

Pel que fa al procediment que cal seguir per a la sol·licitud i concessió de la qualificació provisional en aquelles promocions públiques efectuades per entitats sense ànim de lucre amb finalitats socials, amb el control i seguiment de la Generalitat es durà a terme el mateix previst en els articles d'aquest reglament relatius als habitatges de promoció privada.

## **CAPÍTOL III. Qualificació definitiva**

## **Article 25. Qualificació definitiva**

1. La sol·licitud de qualificació definitiva s'haurà de presentar abans de finalitzar el termini d'execució de les obres, en model normalitzat, acompanyada dels documents que es detallen a continuació:

a) Quan es tracte de promoció pública directa i instrumental dependent de la Generalitat, s'haurà d'acreditar que s'ha formalitzat l'acta de recepció de les obres, i certificació de la direcció facultativa assenyalant que el projecte d'execució final compleix amb la normativa tècnica aplicable i que les obres realitzades s'adeqüen a aquest.

b) Quan es tracte de promoció pública directa i instrumental dependent d'entitats locals, s'haurà d'acompanyar acta de recepció de les obres, i informe tècnic municipal acreditant que el projecte d'execució final compleix amb la normativa tècnica aplicable i que les obres realitzades s'adeqüen a aquest.

c) Quan es tracte de promoció pública assimilada, s'haurà d'acompanyar la documentació establida en l'article 29, així com la que acredite el seguiment i control de la promoció pels serveis territorials competents, i, si és el cas, la desqualificació, quan s'incomplisca la normativa aplicable i les finalitats de la promoció.

d) En els supòsits establits per la Llei d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació, s'haurà d'acompanyar el llibre de l'edifici.

2. Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge, o les oficines de supervisió de projectes de la conselleria d'habitatge amb competència per a això, hauran d'informar les sol·licituds des del punt de vista tècnic i administratiu, de manera prèvia a la inspecció tècnica de les obres.

3. Quan es tracte de promoció pública directa de la Generalitat o d'entitats locals, instrumental dependent d'entitats locals i promoció pública assimilada, la qualificació definitiva serà concedida per la persona titular de la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, tenint en compte l'informe dels serveis territorials o les oficines de supervisió de projectes de la conselleria d'habitatge amb competència per a això.

4. Quan es tracte de promoció pública instrumental dependent de la Generalitat, la qualificació definitiva serà concedida per la persona titular de la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat o bé per qui per delegació d'aquesta exercisca la competència esmentada.

## **Article 26. Qualificació d'habitatges objecte d'actuacions de rehabilitació d'edificis**

Amb informe i proposta previs dels serveis territorials corresponents, els habitatges objecte d'actuacions de rehabilitació podran qualificar-se de promoció pública per la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, seguint els procediments previstos per a les promocions d'obra nova i en atenció a l'ens promotor en cadascun dels casos.

## **Article 27. Qualificació d'habitatges existents**

Podran qualificar-se de promoció pública habitatges existents, sempre que s'ajusten a les següents condicions:

1. Promoció pública directa de la Generalitat. Amb informe tècnic i estudi econòmic previs, la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat podrà resoldre l'adquisició i qualificació d'habitatges existents, per edificis complets

o per unitats independents, en fase de projecte, en construcció o acabats, bé directament o bé a través de les entitats públiques dependents d'aquesta.

Així mateix, tindran la consideració de promoció pública directa de la Generalitat aquells habitatges adquirits mitjançant l'exercici dels drets d'adquisició preferent.

2. Promoció pública directa d'entitats locals, promoció pública instrumental i promoció pública assimilada.

a) Es podran qualificar de promoció pública els habitatges existents adquirits pels ens locals, els seus organismes autònoms o patronats, empreses de capital íntegrament públic, així com per les organitzacions sense ànim de lucre, per a destinar-los a col·lectius específics en els termes i les condicions establits pels programes d'habitatge de protecció pública o les mesures singulars de finançament aplicables.

b) La Generalitat reconeixerà per a aquestes actuacions l'accés al finançament qualificat que establisquen els programes d'habitatge de protecció pública o mesures singulars de finançament aplicables, i en les condicions que determinen.

## **TÍTOL QUART. RÈGIM JURÍDIC DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA DE PROMOCIÓ PRIVADA**

### **CAPÍTOL I. Concepte i àmbit**

#### **Article 28. Habitatges de protecció pública de promoció privada**

1. Es consideraran habitatges de protecció pública de promoció privada aquells de nova construcció o rehabilitació, duts a terme per part de persones jurídiques o físiques amb ànim de lucre o utilització pròpia, i sempre que hagen obtingut les qualificacions provisional i definitiva conformement a la legislació vigent en matèria d'habitatge.

2. El règim de cessió i d'adjudicació dels habitatges de protecció pública de promoció privada s'haurà d'ajustar al que disposa el Decret 106/2021, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges i aquest reglament. S'aplicarà tant en primera com en segona i posteriors transmissions.

3. Els habitatges de promoció privada s'hauran d'inscriure en l'Inventari d'habitatges de protecció pública de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

4. La destinació dels habitatges de protecció pública de promoció privada serà la venda, l'arrendament o altres formes d'explotació de l'ús residencial, sempre que es complisquen aquells requisits d'accés dels usuaris i adquirents d'aquests.

### **CAPÍTOL II. Procediment de qualificació provisional**

#### **Article 29. Sol·licitud de qualificació provisional**

1. Els promotors dels habitatges de protecció pública de promoció privada hauran de presentar, mitjançant formulari telemàtic en el servei territorial competent en matèria d'habitatge, la sol·licitud de qualificació provisional en model normalitzat, que haurà d'estar acompanyada pels següents documents:

A) Projecte bàsic d'execució, definit en la normativa d'ordenació de l'edificació aplicable i redactat

per tècnic competent, que haurà d'estar visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes.

B) Els que acrediten la personalitat del sol·licitant i, si és el cas, la representació que exercisca. La representació podrà acreditar-se per qualsevol mitjà vàlid en dret que en deixe constància fidedigna.

Quan es tracte de societats amb personalitat jurídica, o altres entitats, haurà d'acreditar-se la constitució d'aquestes, la seua inscripció en el Registre mercantil, aportar el número de codi d'identificació fiscal corresponent i acreditar la persona o persones físiques que la representen.

Les comunitats de béns manquen de personalitat jurídica pròpia, i en conseqüència la promoció s'entendrà, amb caràcter general, feta com a agrupació de particulars.

S'haurà d'adjuntar, a més, document d'autorització per a l'administració actuant per a la consulta de dades d'estar al corrent en els pagaments amb l'Agència Tributària, estatal i autonòmica, i amb la Tresoreria de la Seguretat Social; en cas contrari, s'hauran d'acompanyar els certificats corresponents.

C) Certificat del Registre de la propietat acreditant la titularitat del domini o d'un altre dret real que legitime l'actuació i l'estat de càrregues. Els terrenys hauran d'estar lliures de càrregues o gravàmens que puguen representar un obstacle econòmic, jurídic o tècnic per al desenvolupament del projecte.

L'antiguitat d'aquesta certificació registral no podrà ser superior a tres mesos, prenent com a data de còmput la de presentació de la sol·licitud de qualificació provisional en el registre administratiu competent.

D) Certificat d'ajuntament en el qual consten, almenys, les següents dades:

a) Classificació i qualificació urbanística dels terrenys.

b) Si el terreny està inclòs en reserva obligatòria per a habitatges de protecció pública.

c) La dotació de serveis urbanístics dels quals disposa el terreny. En el supòsit de no estar complets els serveis urbanístics, si es tracta d'una actuació aïllada, haurà d'acreditar que es compleixen les condicions establides en la legislació urbanística per a l'edificació de solars. Així mateix, si es tracta d'una actuació integrada, haurà d'acreditar que es compleixen les condicions disposades en la legislació esmentada per a poder obtindre llicència urbanística.

Així mateix, el promotor haurà de presentar per escrit el compromís de fer constar en els contractes de compravenda que no es podrà obtindre la qualificació definitiva dels habitatges mentre l'ajuntament no determine la conformitat amb les obres d'urbanització.

d) Que s'ha depositat la garantia de finançament exigida per la legislació urbanística aplicable (quota d'urbanització íntegra manifestada en el corresponent expedient de gestió per a la parcel·la).

E) Taxes. El promotor haurà d'haver abonat les taxes establides per a aquest tràmit per la legislació d'aplicació.

F) Les promocions d'habitatges de protecció pública de nova construcció s'hauran d'efectuar en edificis complets i sobre una única parcel·la, excepte per a les promocions per fases, que hauran d'indicar el nombre de fases en què es divideixen, obtenint cadascuna d'aquestes la corresponent qualificació.

### **Article 30. Supòsits especials de sol·licitud de qualificació provisional**

A) Dret de superfície o concessió administrativa.

Es considerarà títol apte per a construir i promoure habitatges de protecció pública el dret de superfície o concessió administrativa.

Les promocions la construcció de les quals tinguen el suport d'aquest títol requeriran que aquesta circumstància es faça constar en la cèdula de qualificació provisional i definitiva, així com en els contractes de compravenda o de percepció de quantitats a compte i en els contractes d'arrendament.

Aquests drets hauran de constar inscrits en el Registre de la propietat.

#### B) Elevació de plantes.

Quan la promoció consistisca a construir un edifici d'habitatges de protecció pública sobre edificis lliures ja construïts, s'haurà d'aportar la següent documentació:

- a) Certificació registral acreditativa de ser titular del dret de sobreelevació i de la llibertat de càrregues i gravàmens conforme a la legislació hipotecària.
- b) Certificació expedida per arquitecte sobre l'aptitud de l'edificació base per a la projectada damunt.
- c) Si el promotor és propietari de l'edifici base, constarà en document públic, que establirà el corresponent dret de sobreelevació conformement a la legislació hipotecària, en cas d'alienació de l'edifici base durant el període d'execució, de manera que no puga produir-se un canvi de titularitat de l'expedient no autoritzat.
- d) Llicència d'obres de l'edifici independent de l'atorgada per a l'edifici base ja construït.
- e) Certificat final d'obra de l'edificació base lliure ja construïda, o, si no n'hi ha, acreditació d'estar acabada mitjançant documentació notarial o registral, que incloga la prestació de les garanties legalment exigibles per la legislació d'ordenació de l'edificació.

#### C) Servituds.

Les servituds de qualsevol naturalesa que constituïsquen un obstacle per al desenvolupament del projecte impediran la concessió de la qualificació provisional. No obstant això, quan la constitució de servituds siga necessària per al desenvolupament del projecte, hauran de ser acreditades en document públic, que haurà de constar inscrit en el Registre de la propietat. Quan les servituds s'establisquen entre finques contigües pertanyents a un mateix amo, es constituirà un signe aparent de servitud conformement a l'article 541 del Codi Civil, que es convertirà en servitud en el moment de l'alienació d'alguna de les finques a un tercer.

#### D) Títol no inscrit.

En cas que el sol·licitant dispose solament de document privat, s'haurà de presentar aquest amb la nota de liquidació de l'impost que corresponga segons la seua naturalesa, efectuada per l'administració tributària competent, acompanyada de la certificació registral vigent.

En cas que el sol·licitant no siga el titular registral dels terrenys, haurà de presentar el títol públic o document que el faculte per a construir sobre aquests, acompanyat de la certificació registral vigent.

### **Article 31. Reserva d'habitatges de promoció privada de protecció pública, per part de la Generalitat per a la seua adquisició**

1. Amb la finalitat d'acomplir les necessitats de caràcter social, la Generalitat tindrà el dret a pronunciar-se sobre la reserva per a l'adquisició d'un percentatge d'habitatges de les promocions privades de protecció pública que se sotmetran a règim de venda.

2. La reserva podrà exercir-se en aquelles promocions privades de protecció pública que estiguen



situades en municipis inclosos en una de les àrees de necessitat d'habitatge (ANHA) on hi haja necessitat residencial i aquells en risc de despoblació.

3. En el procés d'obtenció de la qualificació provisional de les promocions privades de protecció pública, que complisquen aquests requisits, la Generalitat es pronunciarà sobre l'exercici de l'esmentada reserva d'un percentatge dels habitatges i els annexos vinculats a aquests, que podrà arribar al 100 % del total de la promoció.

La resolució en la qual s'exercisca la reserva es notificarà de manera expressa i fefaent a la persona promotora de l'expedient de sol·licitud de qualificació provisional juntament amb la concessió d'aquesta, i es pronunciarà expressament sobre:

- a) El percentatge i els habitatges en concret de la promoció sobre els quals s'exercisca.
- b) Es concretarà l'import que s'ha de satisfer amb indicació de la partida pressupostària.
- c) Les raons que justifiquen l'exercici del dret.
- d) Referència a la reserva de fons que es practicarà abans de la resolució de la reserva esmentada, identificant-se aquesta de manera concreta.

4. La destinació d'aquests habitatges serà la de residència permanent en règim de lloguer per a col·lectius desfavorits o vulnerables, com poden ser persones majors, joves o persones amb diversitat funcional, i seran destinats preferentment a rendes superiors a 2,5 vegades l'IPREM.

5. Després de l'obtenció de la qualificació definitiva dels habitatges, es procedirà a formalitzar l'adquisició mitjançant la corresponent escriptura pública de transmissió.

6. Exercitada la reserva, resultarà d'aplicació als habitatges objecte d'aquesta el que disposa l'article 12 d'aquest reglament relatiu a la percepció de quantitats a compte per part del promotor.

7. Per part de la Generalitat, únicament cabrà la renúncia a aquesta adquisició per causes justificades de caràcter pressupostari o a causa de possibles modificacions durant la tramitació de la qualificació dels habitatges que suposen canvis de característiques en aquests que no resulten adequades per a les finalitats socials que es busquen.

### **Article 32. Concessió de la qualificació provisional**

1. Els serveis territorials competents en matèria d'habitatge han d'informar les sol·licituds de qualificació provisional des del punt de vista tècnic i administratiu.

El visat específic haurà de tindre en compte que el projecte s'adapta a les disposicions del règim legal d'habitatges de protecció pública, a les normes de disseny, habitabilitat i qualitat aplicables, així com al que disposa la legislació reguladora de l'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació. El servei territorial competent en matèria d'habitatge atorgarà, si és el cas, la qualificació provisional, tenint en compte la documentació aportada pel promotor i els informes de les seues unitats competents.

Transcorregut un mes des de la presentació de la sol·licitud, sense que haja recaigut resolució expressa, la qualificació provisional dels habitatges amb protecció pública es considerarà atorgada amb caràcter general.

2. La resolució de concessió de qualificació provisional contindrà, com a mínim, les següents dades:

- a) El règim legal d'habitatges de protecció pública de nova construcció i la signatura de l'expedient, la modalitat de promoció, la identificació del promotor i l'emplaçament dels habitatges.

- b) Règim d'ús.
- c) Termini d'execució de les obres.
- d) Nombre d'habitatges, superfícies útils per cada tipus i preus màxims aplicables.
- e) Nombre i superfície de locals comercials objecte de protecció.
- f) Garatges vinculats o no vinculats als habitatges, i preus màxims.
- g) Trasters, vinculats o no als habitatges, i preus màxims.
- h) Annexos vinculats als habitatges i preus màxims.
- i) Condicions que puguen establir els programes d'habitatge de protecció pública.
- j) Tipus de promoció, en el supòsit de promocions especials conforme a aquest reglament.
- k) Les dades registrals del solar, o del dret que faculte per a construir, especificant el necessari per a la indubtable identificació (Registre de la propietat —secció, tom, llibre, full, número de finca, número d'inscripció—, referència cadastral d'aquest i denominació, si és el cas).
- l) Reserva urbanística del sòl si és el cas.
- m) Referència al període de protecció permanent dels habitatges.
- n) Mitjançant diligència, es consignaran, si és el cas, les especificacions determinades en aquest reglament.

### **Article 33. Efectes de la concessió de la qualificació provisional**

La concessió de la qualificació provisional determina el sotmetiment de la promoció al règim legal d'habitatges de protecció pública, produint des de la seua notificació els efectes que es relacionen a continuació:

1. El còmput del període d'execució de les obres s'efectuarà a partir d'aquesta data. Sense perjudici d'això, l'execució efectiva de les obres s'ajustarà al que disposa la legislació urbanística valenciana i d'ordenació de l'edificació.
2. Formalització de l'escriptura de declaració d'obra nova en construcció i constitució del règim de propietat horitzontal.
3. Percepció de quantitats a compte, amb la corresponent autorització prèvia, i contractació dels habitatges.
4. Accés al finançament específic que corresponga segons la normativa d'aplicació.
5. L'obligació de col·locar en lloc visible el cartell que identifique la promoció d'habitatges com de protecció pública, segons la normativa aplicable.

### **Article 34. Modificació de la qualificació provisional**

Atorgada la qualificació provisional, podrà ser modificada en els següents supòsits:

A) Els que puguen determinar els programes d'habitatge de protecció pública. En els supòsits de canvi de modalitat de protecció prevista en els programes esmentats, per al cas en què s'hagen obtingut ajudes directes per part del promotor, aquest, si és el cas, amb caràcter previ, haurà de procedir al reintegrament de les ajudes.

B) Els derivats de modificacions de projecte degudament autoritzats pel servei territorial competent en matèria d'habitatge. Amb anterioritat a la concessió de la qualificació definitiva, els promotors podran sol·licitar reformacions del projecte que va servir de base per a l'expedició de la qualificació provisional, sempre que complisquen amb la normativa d'aplicació pertinent. Si és el

cas, s'acompanyarà, a més de la documentació tècnica exigida, la llicència municipal d'obres que empare les modificacions, així com l'abonament del complement de taxes conforme a la legislació d'hisenda aplicable.

Si hi ha tercers adquirents d'habitatges que pogueren resultar afectats, haurà d'aportar-se el seu consentiment exprés a cadascuna de les modificacions en què consistisca la reformació.

Quan la sol·licitud de reformació de projecte estiga exigida necessàriament per la normativa tècnica aplicable, es donarà audiència als tercers adquirents d'habitatge en els termes establits per la legislació de procediment administratiu comú, perquè puguen al·legar el que convinga al seu dret. El servei territorial competent en matèria d'habitatge, amb els informes tècnic i administratiu previs, i sentides les al·legacions efectuades pels interessats, emetrà resolució motivada, i expedirà modificació de la qualificació provisional segons determina l'article 32 d'aquest reglament.

C) Els canvis de titularitat autoritzats pel servei territorial competent en matèria d'habitatge. Una vegada concedida la qualificació provisional de la promoció, i abans de la concessió de la qualificació definitiva sense perjudici del que es disposa per a alienacions de promocions en arrendament, caldrà obtindre l'autorització prèvia, mitjançant resolució motivada, del servei territorial competent en matèria d'habitatge perquè pugua transmetre's per actes *inter vivos* la titularitat, total o parcial, d'expedients, així com la propietat dels terrenys sobre els quals haja de construir-se o es construïska un projecte d'habitatges de protecció pública, o el títol que faculte per a construir sobre aquests.

La sol·licitud d'autorització es formalitzarà conjuntament per cedent i cessionari, acreditant suficientment, segons el parer del servei territorial, els següents extrems:

- a) Que el cessionari té suficient garantia i capacitat econòmica.
- b) Que les obres de construcció s'executen, si és el cas, a ritme normal i d'acord amb els terminis fixats.
- c) Que no hi ha perjudici per a tercers adquirents dels habitatges o altres tercers que puguen veure's afectats. A aquest efecte, s'acompanyarà declaració d'inexistència d'adquirents, o bé, si és el cas, el consentiment d'aquests.

Una vegada autoritzat i resolt el canvi de titularitat, s'expedirà modificació de la cèdula de qualificació provisional segons determina l'article 32 d'aquest reglament.

La transmissió *mortis causa* de les promocions requerirà comunicació al servei territorial competent en matèria d'habitatge, acompanyada de la documentació que acredite la successió, que s'efectuarà en el termini màxim de tres mesos a comptar de la data que motiva la transmissió.

D) Les pròrrogues del termini d'execució d'obres autoritzades pel servei territorial competent en matèria d'habitatge. Els promotors d'habitatges de protecció pública disposaran d'un termini de trenta mesos, a partir de l'obtenció de la qualificació provisional, per a presentar la sol·licitud de qualificació definitiva.

Abans de la finalització del termini assenyalat, el promotor podrà sol·licitar del servei territorial competent en matèria d'habitatge una pròrroga que no excedisca de la tercera part del termini establert, sempre que hi haja una causa justa, i s'acompanye certificat de l'arquitecte director de les obres acreditatiu de la situació d'aquestes, de les causes que motiven la sol·licitud i assenyalant la data en què podran quedar acabades.

Excepcionalment, ponderades les circumstàncies concurrents en el cas, i amb la finalitat de protegir els adquirents o adjudicataris i en nom de l'interés general, els serveis territorials competents en matèria d'habitatge, amb la conformitat prèvia amb els adquirents o adjudicataris, podran autoritzar la terminació de l'obra en data posterior als terminis assenyalats en el paràgraf

anterior.

El servei territorial competent en matèria d'habitatge expedirà resolució motivada, sobre la sol·licitud de pròrroga del termini d'execució de les obres, indicant en cas que s'hagueren depassat els terminis oportuns la caducitat de l'expedient.

E) La variació en la relació de socis de cooperatives o participants en comunitats que es produïsquen conforme a la seua legislació específica. A aquest efecte, el servei territorial competent en matèria d'habitatge, amb l'informe tècnic o administratiu previ corresponent, haurà d'emetre resolució motivada, aprovant o denegant, segons corresponga, la modificació de la qualificació provisional.

En els supòsits *D* i *E*, la resolució consistirà en la concessió o no de la pròrroga sol·licitada o de la variació dels socis de cooperatives i participants en comunitats. En els casos de concessió de pròrroga de caràcter excepcional, la resolució d'aquesta haurà de reflectir el termini màxim concedit.

### **Article 35. Efectes de la caducitat, el desistiment i la renúncia**

1. La resolució de caducitat, una vegada ferma en via administrativa, serà títol bastant per a l'execució, per part dels adquirents i adjudicatari, de les garanties establides en l'article 11 d'aquest reglament.

2. La sol·licitud del desistiment o de la renúncia haurà d'incloure la declaració sobre l'existència de tercers afectats, i si s'hagueren percebut ajudes econòmiques directes, s'exigirà el reintegrament previ d'aquestes, incrementades amb els interessos legals reportats des del moment de la seua percepció.

El servei territorial competent en matèria d'habitatge, amb la ponderació prèvia dels interessos particulars i de l'interés públic, i mitjançant resolució motivada, determinarà l'acceptació o no, les limitacions aplicables o les mesures que calga adoptar.

3. En cap dels supòsits previstos en aquest article serà procedent la devolució de les taxes administratives abonades per a l'obtenció de la qualificació provisional, percebudes per la prestació del servei esmentat.

## **CAPÍTOL III. Procediment de qualificació definitiva**

### **Article 36. Sol·licitud de la qualificació definitiva**

En finalitzar les obres, i abans del venciment del termini d'execució d'aquestes, o de les seues pròrrogues reglamentàriament concedides, el promotor presentarà mitjançant formulari telemàtic la sol·licitud de qualificació definitiva dirigida al servei territorial competent en matèria d'habitatge, en model normalitzat, acompanyada dels següents documents:

1. Projecte d'execució final definit en la normativa d'ordenació de l'edificació aplicable, visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes, que reculla fidelment l'estat final de les obres.

2. Llicència municipal d'edificació

3. Còpia simple expedida pel notari autoritzador, de l'escriptura d'obra nova en construcció i constitució del règim de propietat horitzontal, inscrita en el Registre de la propietat. Es comprovarà que l'obra declarada concorda amb el projecte d'execució final, l'obra realitzada i la qualificació provisional.

L'escriptura haurà de contindre els requisits exigits per l'article 6 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, i especificar el règim i la modalitat d'habitatges de protecció pública, per a cada habitatge, assenyalant el número d'expedient, així com la destinació dels habitatges, el règim d'ús, les limitacions a la facultat de disposar, el programa d'habitatge de protecció pública al qual s'acullen, si és el cas, i referència expressa al termini de protecció permanent tant per a les promocions per a venda com per a arrendament.

4. Original del certificat final d'obra, subscrit per la direcció facultativa (arquitecte i arquitecte tècnic o aparellador), visat pels corresponents col·legis professionals.

5. Acreditació que l'edifici està assegurat del risc d'incendis, durant el termini dels dotze mesos següents al certificat final d'obra.

6. Relació d'habitatges venuts amb el nom dels seus adquirents i, si és el cas, declaració jurada dels habitatges no venuts fins al moment de la sol·licitud de la qualificació definitiva.

7. Certificat de la Direcció Provincial d'Inspecció de Telecomunicacions, en què es faça constar la presentació del corresponent projecte tècnic que empara la infraestructura, i la del certificat o butlletí, segons siga procedent, de conformitat amb l'article 10.4 del Reial decret 346/2011, d'11 de març, pel qual s'aprova el Reglament regulador de les infraestructures comunes de telecomunicacions per a l'accés als serveis de telecomunicació a l'interior de les edificacions o normativa que el substituïska.

8. Justificant del pagament de les connexions de servei de llum, aigua i gas quan existisca aquesta instal·lació en els habitatges, aportant certificació de les companyies concessionàries que acredite que les referides connexions de servei estan abonades, realitzades i en condicions d'ús, així com butlletins de la connexió de servei d'energia elèctrica, aigua i gas, segellats pels serveis administratius competents en matèria d'indústria.

9 Llibre de gestió de qualitat d'obra, conforme a la legislació autonòmica, juntament amb l'informe favorable de la unitat de qualitat d'edificació adscrita a la direcció general competent en aquesta matèria.

10. Si es tracta de promocions situades en programes d'actuació urbanística, acta de recepció de les obres o certificat municipal que acredite que les obres d'urbanització estan acabades i rebudes per l'ajuntament corresponent.

En defecte d'això, haurà d'acreditar mitjançant certificació municipal que les obres d'urbanització es troben en situació prou avançada per a poder ser ocupats els habitatges, i que no queden pagaments pendents corresponents al promotor, o que aquests pagaments pendents estan prou garantits, de manera que no és possible repercutir-ne el pagament pels adquirents.

11. Justificant de la inscripció dels ascensors, i muntacotxes si és el cas, en el Registre d'aparells elevadors, de la conselleria competent en matèria d'indústria.

12. Justificant de la contractació del servei de manteniment i posada en funcionament de la instal·lació de plaques solars.

### **Article 37. Concessió de la qualificació definitiva**

1. Els tècnics dels serveis territorials competents en matèria d'habitatge inspeccionaran les obres acabades a fi de comprovar l'adequació de l'obra realitzada a les condicions del projecte d'execució final presentat que siguen susceptibles d'una inspecció i que són concordes amb el projecte aprovat en la qualificació provisional, modificacions autoritzades i altres condicions fixades en la cèdula de qualificació provisional. El resultat de la inspecció es recollirà en el corresponent informe tècnic.

Si s'adverteixen deficiències constructives o de qualsevol altra causa, corregibles, que impedingen l'atorgament de la qualificació definitiva sol·licitada, el servei territorial competent en matèria d'habitatge comunicarà al promotor el termini i les condicions necessàries per a procedir a l'esmena i concessió d'aquesta qualificació definitiva.

2. El servei territorial competent en matèria d'habitatge, una vegada esmenades les deficiències i completada correctament la documentació, i tenint en compte els informes esmentats, procedirà a expedir la cèdula de qualificació definitiva, en model normalitzat, que contindrà les següents dades:

- a) El règim legal d'habitatges de protecció pública de nova construcció i la signatura de l'expedient, la modalitat de promoció, la identificació del promotor i del constructor i l'emplaçament dels habitatges.
- b) Règim d'ús.
- c) Referència expressa al període de duració permanent del règim de protecció.
- d) Nombre d'habitatges, superfícies útils per cada tipus i preus màxims aplicables.
- e) Nombre i superfície de locals comercials objecte de protecció.
- f) Garatges vinculats o no vinculats als habitatges, i preus màxims.
- g) Trasters, vinculats o no als habitatges, i preus màxims.
- h) Condicions que puguen establir els programes d'habitatge de protecció pública.
- i) Tipus de promoció, en el supòsit de promocions especials conforme a aquest reglament.
- j) Les dades registrals de l'edifici en construcció, especificant el necessari per a la seua indubtable identificació (Registre de la propietat —secció, tom, llibre, full, número de finca, número d'inscripció—, referència cadastral de la parcel·la i denominació, si és el cas).
- k) Reserva urbanística del sòl, si és el cas.
- l) En els supòsits d'edificis o conjunts residencials de cohabitatges o habitatges col·laboratius, el nombre i la superfície d'espais i elements d'ús i gaudi comú.
- ll) Mitjançant diligència es consignaran, si és el cas, les especificacions determinades en aquest reglament.

3. Podran concedir-se qualificacions definitives parcials, abans de la finalització de la totalitat de les obres, que abasten un determinat nombre d'habitatges, els seus annexos i locals de la promoció, sempre que es complisquen les següents condicions:

- a) Que la qualificació prevega escales o edificis complets dins d'una promoció.
- b) Que, des del punt de vista tècnic, la part d'edifici qualificada es trobe en adequades condicions de seguretat i ús.
- c) En la cèdula de qualificació definitiva s'indicarà que es tracta d'una qualificació parcial d'un determinat nombre d'habitatges dels que componen la totalitat de l'expedient.

Els habitatges i locals acollits a una qualificació definitiva parcial podran entregar-se una vegada concedida aquesta, sense que siga necessària la qualificació definitiva de la totalitat de l'expedient.

4. Transcorreguts tres mesos a partir de la presentació de la sol·licitud de qualificació definitiva en

el servei territorial competent en matèria d'habitatge, sense que haja recaigut resolució expressa, s'entendrà desestimada la sol·licitud.

### **Article 38. Denegació de la qualificació definitiva**

La denegació de la qualificació definitiva serà motivada i susceptible de recurs d'alçada davant la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat.

Si hi ha préstec específic per a programes d'habitatge de protecció pública entregat, en tot o en part, per a la construcció, quedarà resolt per l'entregat, i serà de càrrec exclusiu del promotor.

Els adquirents d'habitatges de protecció pública, els expedients dels quals no hagueren obtingut la qualificació definitiva, per haver sigut aquesta desestimada o denegada, per causes imputables al promotor, podran:

a) Resoldre el contracte, la qual cosa suposarà la devolució de les quantitats entregades a compte més els interessos legals corresponents.

b) Sol·licitar del servei territorial competent en matèria d'habitatge la incoació al promotor d'expedient sancionador per possible infracció al règim legal d'habitatges de protecció pública, quan s'haguera comés infracció molt greu consistent a no sol·licitar o obtindre la cèdula de qualificació definitiva transcorregut el termini màxim reglamentàriament determinat, incloses les pròrrogues que pogueren concedir-se, des de l'obtenció de la qualificació provisional, quan hi haja conducta negligent o culposa del promotor dels habitatges i sempre que es produïska un perjudici als tercers adquirents d'aquests.

c) Sol·licitar del servei territorial competent en matèria d'habitatge, en el termini de tres mesos des de la denegació de la qualificació definitiva, la rehabilitació de l'expedient a favor seu, quan hi haja contracte de compravenda o quantitats entregades a compte i no s'haja optat per la seua resolució conforme a l'apartat a anterior. En aquest supòsit, hauran de comprometre's a la terminació de les obres o a l'esmena de les deficiències que van impedir l'obtenció de la qualificació definitiva i acreditar la documentació pertinent que permeta la continuació de l'expedient de construcció.

Concedida pel servei territorial competent en matèria d'habitatge la rehabilitació de l'expedient a favor dels adquirents, aquests podran subrogar-se en el préstec específic per als programes d'habitatge de protecció pública concedit al promotor.

### **Article 39. Presa de raó en el Registre de la propietat**

L'acta de terminació de les obres juntament amb la cèdula de qualificació definitiva, constituirà títol suficient per a la presa de raó de la declaració d'obra nova acabada, per nota marginal, en el Registre de la propietat; en aquest registre haurà de constar als efectes procedents el llibre de l'edifici.

### **Article 40. Efectes de la qualificació definitiva**

La concessió de la qualificació definitiva comporta els següents efectes:

1. Consolidació plena de la protecció de l'edificació, amb possible accés a les diferents línies d'ajudes segons la normativa d'aplicació.

2. Confirmació o reconeixement dels beneficis fiscals d'aplicació, d'acord amb el que disposa la Llei general tributària o normes autonòmiques d'aplicació.

3. Començament del règim de protecció pública.

4. Sotmetiment al règim d'ús, conservació, aprofitament i sancionador establert per la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, i en aquest reglament, per als habitatges de protecció pública.

5. Possibilita la formalització de l'escriptura de compravenda, així com la posada en ús i l'ocupació dels habitatges, en els terminis i les condicions establerts en aquest reglament i en la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

6. Equival a la llicència de primera ocupació, en els supòsits de primera transmissió o cessió d'ús dels habitatges.

7. La cèdula de qualificació definitiva no eximeix de responsabilitat els promotors, facultatius, constructors i restants agents de l'edificació, per vicis, defectes o incompliments constructius, ni per obres mal executades. La inspecció prèvia a la concessió de la qualificació definitiva no té cap efecte deslliurador sobre tals extrems.

8. Incorporació dels habitatges a l'Inventari d'habitatges de protecció pública.

#### **Article 41. Modificació de la qualificació definitiva**

1. La qualificació definitiva només podrà ser modificada o anul·lada mitjançant els procediments establerts per la legislació en matèria de procediment administratiu vigent, i exercitant, si és el cas, el corresponent recurs contenciós administratiu.

Les resolucions administratives o jurisdiccionals, en virtut de les quals es modifiquen extrems continguts en la cèdula de qualificació definitiva, donaran lloc a la corresponent rectificació mitjançant diligència estesa en la mateixa cèdula.

2. No obstant això, podrà modificar-se la cèdula de qualificació definitiva, mitjançant resolució del servei territorial competent en matèria d'habitatge, quan es tracte d'obres de modificació, millora o reforma dels elements incloses en la cèdula esmentada, sempre que això no implique un increment de les superfícies útils.

A aquest efecte, els propietaris, arrendataris o usuaris dels habitatges de protecció pública podran fer les obres esmentades quan no siguen contràries a la normativa d'aplicació, i, amb inspecció prèvia, obtinguen autorització del servei territorial competent en matèria d'habitatge.

3. El règim d'ús dels habitatges de protecció pública qualificats definitivament per a venda podrà modificar-se a lloguer mitjançant resolució del cap del servei territorial competent en matèria d'habitatge.

### **TÍTOL CINQUÉ. SUPÒSITS ESPECIALS DE QUALIFICACIÓ**

#### **Article 42. Habitatges destinats a persones amb discapacitat**

1. Els edificis d'habitatges de protecció pública de nova construcció i rehabilitació reservaran habitatges accessibles per a ser destinats a persones amb discapacitat, en el percentatge i les condicions establides per la legislació d'accessibilitat universal vigent.

2. Per a l'accés a aquesta mena d'habitatges caldrà acreditar la condició de persona amb discapacitat del titular o d'algun membre de la unitat de convivència, mitjançant certificació



expedida per la conselleria competent en la matèria de benestar social.

En el cas que les persones amb discapacitat foren menors d'edat o legalment incapaces, podran accedir a aquests habitatges, o a qualsevol altre habitatge qualificat de protecció pública, les persones que n'exercisquen la pàtria potestat, la tutela i, si és el cas, les que acrediten tindre-les a càrrec seu amb caràcter permanent.

3. El nombre d'habitatges destinats a persones amb discapacitat es consignarà en la qualificació provisional de la promoció, i els serveis territorials competents en matèria d'habitatge adoptaran les mesures oportunes per a la seua difusió i el coneixement dels possibles interessats, que, com a mínim, comprendrà les següents mesures:

a) El servei territorial competent en matèria d'habitatge remetrà comunicació informativa a la secretaria de l'ajuntament del municipi on se situen els habitatges, perquè es publique en el tauler d'anuncis digital durant un període d'almenys tres mesos.

b) La conselleria competent en matèria d'habitatge en garantirà la difusió a través del servei integral d'informació i els mitjans informàtics corresponents, territorialitzant els habitatges per províncies, àrees metropolitanes i municipis, especificant la modalitat de promoció i el règim d'ús.

4. Efectuats els tràmits anteriors sense que hagen pogut ser alienats en propietat o en ús, segons el règim aplicable a cada promoció, a persones amb discapacitat, el promotor podrà sol·licitar del servei territorial competent en matèria d'habitatge autorització per a la seua alienació o arrendament a qualsevol persona que reunisca les condicions d'accés previstes en la legislació aplicable.

A aquest efecte, haurà de constar en l'expedient administratiu que s'han efectuat les publicacions a què es refereix l'apartat 3 anterior.

5. Les publicacions i autoritzacions referides amb anterioritat hauran de ser realitzades pels òrgans corresponents en els casos en què els serveis territorials no tinguen la competència per a la tramitació de les qualificacions d'habitatge de protecció pública.

#### **Article 43. Habitatges destinats a famílies nombroses**

Els programes d'habitatge de protecció pública podran establir el percentatge d'habitatges destinats a famílies nombroses que puga incloure cada promoció.

La promoció d'habitatges de protecció pública per a famílies nombroses requerirà el compliment dels requisits de publicitat i informació establits en l'article anterior per als habitatges destinats a persones amb discapacitat, que s'exigiran per a l'atorgament de la qualificació definitiva.

#### **Article 44. Cooperatives d'habitatges i comunitats de propietaris**

Les promocions d'habitatges de protecció pública efectuades per cooperatives d'habitatges, incloses les cooperatives d'habitatges col·laboratius en règim d'ús, i per comunitats de propietaris, hauran de tindre en compte els requisits establits pel Reial decret 2028/1995, de 22 de desembre, pel qual s'estableixen les condicions d'accés al finançament estatal d'habitatges protegits promoguts per cooperatives d'habitatges i comunitats de propietaris a l'empara dels plans estatals d'habitatge, o normativa que el substituïska.

Les cooperatives d'habitatges hauran d'observar la seua legislació específica estatal i autonòmica. Les cooperatives operades mitjançant gestores s'assimilaran, a l'efecte de la tramitació de l'expedient de promoció d'habitatges de protecció pública a les societats mercantils.

Per a les cooperatives no operades per gestores, es tindrà en compte el que disposa el Reial decret 2028/1995. No obstant això, s'admetran les següents especialitats:

- a) La sol·licitud de qualificació provisional estarà acompanyada de la relació identificativa dels interessats i, si és el cas, dels integrants de la comunitat de propietaris, o, almenys, del 80 % d'aquests, amb indicació de les seues circumstàncies personals i el seu número d'identificació fiscal, havent de complir tots els requisits per a poder inscriure's en el Registre de demanda.
- b) Aquests tipus de promocions queden exempts de les reserves d'habitatges adaptats per a persones amb discapacitat, llevat que algun cooperativista o comuner es trobe implicat en aquesta situació.
- c) Per a sol·licitar la qualificació provisional serà requisit imprescindible acreditar la titularitat del sòl per part de la cooperativa, a més dels generals exigits per aquest reglament.
- d) La qualificació provisional, una vegada atorgada, determinarà el règim d'ús propi per als habitatges que empara.

#### **Article 45. Edificis en construcció o acabats**

1. Podrà atorgar-se la qualificació provisional d'habitatges de protecció pública a aquells projectes d'edificació o rehabilitació complets les obres dels quals es troben ja iniciades o acabades, sempre que hi concórreguen els següents requisits:

- a) Que els habitatges reunisquen les condicions de superfície, disseny, qualitat i bàsiques establides per la normativa d'aplicació.
- b) Que la sol·licitud de qualificació provisional s'efectue per a projectes d'edificació complets, sense que hi càpia la seua concessió a habitatges aïllats.
- c) Que no hi haja perjudicis per a tercers adquirents d'habitatges.

2. La sol·licitud de qualificació provisional es presentarà mitjançant formulari telemàtic al servei territorial competent en matèria d'habitatge, i amb la documentació exigida amb caràcter general per aquest reglament, excepte la disposada en els apartats *C* i *D* de l'article 30. A més, serà necessari aportar:

- a) La llicència municipal d'obres.
- b) Certificat del director d'obra acreditatiu de l'estat d'execució de les obres, expedit dins del mes immediatament anterior a la sol·licitud de qualificació provisional.
- c) Declaració d'obra nova, i acreditació de la titularitat i l'estat de càrregues mitjançant certificació registral, o, si és el cas, mitjançant nota simple registral de cadascun dels habitatges i annexos per als quals se sol·licita el règim de protecció pública.

#### **Article 46. Allotjaments d'emergència**

La direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat podrà atorgar la qualificació a allotjaments d'emergència, mitjançant resolució motivada.

Aquesta resolució contindrà les condicions, els requisits, les ajudes públiques i aquelles altres circumstàncies que es consideren necessàries per a fer front a les situacions excepcionals.

## **TÍTOL SISÉ. RÈGIM JURÍDIC DEL PATRIMONI DE PROMOCIÓ PÚBLICA I DEL PATRIMONI PÚBLIC D'HABITATGE I SÒL DE LA GENERALITAT**

### **CAPÍTOL I. Règim jurídic**

### **Article 47. Objecte i àmbit**

És objecte d'aquest títol la regulació del règim jurídic de tots els immobles de promoció pública i els que formen part del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat, per tractar-se d'un patrimoni separat i finalista, com a eina al servei de les polítiques públiques d'habitatge.

Aquest patrimoni està determinat en l'apartat segon de la disposició addicional tercera de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de patrimoni de la Generalitat Valenciana, incloent-hi tant la totalitat d'habitatges, locals comercials, terrenys i altres edificacions complementàries pertanyents a aquest, com els immobles propietat de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) d'ús residencial que queden **incorporats** expressament a aquest.

## **CAPÍTOL II. Gestió d'immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat**

### **Article 48. Facultats de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA)**

L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) té atribuïdes legalment les facultats de gestió i administració del patrimoni de promoció pública i el patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat, i en aquest sentit:

1. L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) tramitarà, atorgarà i resoldrà les corresponents escriptures públiques de cartes de pagament, cancel·lacions hipotecàries, segregacions, agrupacions, agregacions, divisions, declaracions d'obra nova i divisió horitzontal, compravenda, elevació a públic de contractes, cancel·lació de condicions resolutòries, rescissions i les seues rectificacions respecte dels habitatges, locals, garatges i altres edificacions complementàries relatives al patrimoni esmentat, així com qualsevol altre document, públic o privat, que siga necessari per a la gestió del patrimoni públic d'habitatge i sòl.

2. Tramitació de canvis de titularitat en contractes, subrogacions, requeriments de subrogació, bonificacions econòmiques, subvencions personals i qualsevol altra ajuda que reglamentàriament s'establisca, canvi de règim en contractes, elaboració d'estudis econòmics, amortitzacions anticipades, confecció d'estatuts i constitució de juntes d'administració i comunitats de propietaris, increment de rendes i revisió de contractes de lloguer quan finalitzen, reparacions, ajornament de deutes, impagaments i tota classe d'incidències que puguen presentar-se en la contractació i administració dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat.

## **CAPÍTOL III. Formalització de l'adjudicació del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat**

### **Article 49. Adjudicació**

El règim de cessió i adjudicació dels habitatges del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat es regula amb caràcter general en el capítol III del Decret 106/2021 del Consell.

### **Article 50. Formalització de l'adjudicació. Contingut mínim dels contractes**

L'adjudicació dels habitatges del patrimoni públic d'habitatge es formalitzarà mitjançant la signatura dels corresponents contractes per part de la persona representant de la unitat de convivència adjudicatària, en els quals hauran de consignar-se, com a mínim, les següents especificacions:

a) Persones integrants de la unitat de convivència adjudicatària, amb obligació de comunicar a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) la modificació de la composició d'aquesta, siga per increment o disminució. Aquesta modificació s'haurà de fer constar en el contracte mitjançant

diligència amb expressió de la data d'incorporació o baixa de les persones integrants d'aquesta unitat.

b) Que la falta de comunicació a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) de la modificació de la composició de la unitat familiar en el termini màxim de 3 mesos des que es va produir el fet motivador del seu increment o disminució podrà ser causa de resolució contractual. En tot cas, la inclusió d'un nou membre en la unitat de convivència haurà de comptar amb autorització prèvia d'aquesta entitat, excepte per al cas de descendents menors.

c) Que l'habitatge objecte del contracte està subjecte a les prohibicions i limitacions derivades del règim d'habitatges de protecció pública i, concretament, dels que conformen el patrimoni públic de la Generalitat.

d) Que l'habitatge haurà de destinar-se a domicili habitual i permanent de la unitat de convivència adjudicatària i no admetre com a ocupants de l'habitatge persones que no en formen part. Tots els membres de la unitat de convivència han de constar empadronats en l'habitatge durant la vigència del contracte.

e) Que la unitat de convivència adjudicatària es compromet a cuidar l'habitatge i mantindre'l en bon estat de conservació, policia i higiene, i no dur a terme activitats molestes, nocives, perilloses, insalubres o il·legals.

f) Així mateix, es compromet a no fer a l'habitatge cap obra sense l'expressa autorització escrita de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl.

g) Que la unitat de convivència adjudicatària o qualsevol dels membres de la seua unitat de convivència no poden utilitzar simultàniament, per qualsevol títol, un altre habitatge.

h) Que la unitat de convivència adjudicatària està obligada a sufragar les despeses necessàries per al manteniment de l'habitatge, així com les despeses per serveis de subministrament d'electricitat, aigua de consum humà, gas, telecomunicacions o qualsevol altra, tant de l'habitatge com de l'immoble on aquest se situa.

i) Que la unitat de convivència adjudicatària té obligació de reparar els danys que, bé per la seua culpa, bé per negligència, s'hagen produït tant a l'habitatge com a l'immoble on aquest se situa.

j) Que la unitat de convivència adjudicatària està obligada a complir totes les normes de la comunitat, especialment les relacionades amb la neteja, l'horari d'oci i les zones comunes, les quals també haurà de cuidar i respectar.

k) Que la unitat de convivència adjudicatària ha de permetre l'accés a l'habitatge en cas d'inspecció i també en cas de necessitat de fer obres de conservació o millora tant en el mateix habitatge com en zones i instal·lacions comunes a les quals s'ha d'accedir a través de l'habitatge que ocupa.

l) Que l'incompliment de les obligacions anteriors comportarà la incoació d'un expedient sancionador a l'empara del règim d'infraccions i sancions previst en la legislació vigent en matèria d'habitatge i la resolució del contracte, si és el cas.

m) Que el contracte té la qualificació d'administratiu especial, per satisfer de manera directa o immediata la necessitat pública d'habitatge i, en el mateix sentit, que podrà ser resolt pels procediments de caràcter administratiu i les causes establides en el capítol VIII del títol sisé d'aquest reglament.

#### **Article 51. Contingut addicional per a contractes d'arrendament**

A més del que disposa l'article anterior, específicament en els contractes d'arrendament, haurà de fer-se constar:

a) L'obligació de la unitat de convivència d'ocupar l'habitatge en el termini d'1 mes des de l'adjudicació excepte causa justificada degudament acreditada.

- b) La duració dels contractes, que serà de 7 anys llevat que se n'amplie la duració en la Llei d'arrendaments urbans. Respecte de les pròrrogues, s'haurà de tindre en compte el que disposa la Llei d'arrendaments urbans vigent a cada moment, tant quant a la seua duració com a la seua obligatorietat o no. No obstant això, les pròrrogues sempre estaran subjectes al fet que les persones adjudicatàries i la seua unitat de convivència mantinguen les condicions exigibles per a l'adjudicació d'aquesta mena d'habitatges. En cas de no prorrogar-se el contracte, la unitat de convivència haurà de retornar les claus i deixar l'habitatge lliure de mobles i estris en el termini màxim de 60 dies des de la notificació de la no renovació.
- c) Els membres de la unitat de convivència adjudicatària amb capacitat general per a contractar respondran solidàriament de les obligacions econòmiques del contracte, encara que el contracte podrà ser subscrit únicament per la persona representant de la unitat de convivència en nom i representació d'aquesta.
- d) Seran a càrrec de la part arrendatària l'import dels tributs que graven els habitatges, així com les despeses de comunitat. S'exclou la repercussió de l'Impost de Béns Immobles de Naturalesa Urbana a la part arrendatària.
- e) La prohibició de subarrendar l'habitatge totalment o parcialment i de destinar-lo a usos diferents del d'habitatge o a allotjament vacacional. L'incompliment d'aquestes prohibicions serà causa de resolució contractual.
- f) L'obligació de domiciliar els rebuts de les rendes del lloguer de l'habitatge i despeses que la unitat de convivència adjudicatària estiga obligada a assumir.
- g) L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl podrà revisar les condicions legals exigibles a les unitats de convivència amb anterioritat al venciment del contracte i les seues pròrrogues, comprovant si aquests mantenen les condicions esmentades i sol·licitant tota la documentació que siga necessària a aquest efecte. En el cas que la unitat de convivència no complisca algun dels requisits exigibles per a ser adjudicatari d'aquesta mena d'habitatge, es procedirà a la resolució contractual per incompliment d'aquestes.
- h) La renda s'haurà d'actualitzar per a cada anualitat per referència a la variació anual de l'índex de garantia de competitivitat en la data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a l'actualització el que corresponga a l'últim índex que estiguera publicat en la data d'actualització del contracte en els termes establits en la Llei d'arrendaments urbans.

#### **Article 52. Contingut addicional per a contractes de compra-venda**

Específicament, en els contractes de compravenda, haurà de fer-se constar:

- a) El preu de venda.
- b) Condicions de finançament segons el que disposa l'art 19 d'aquest decret.
- c) L'existència dels drets de tanteig i retracte en favor de la Generalitat en les segones i successives transmissions de l'habitatge d'acord amb el que disposa el Decret llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte.
- d) L'obligació de domiciliar els rebuts de les quotes d'amortització de l'habitatge i despeses que la persona adjudicatària estiga obligada a assumir.
- e) El preu ajornat en els contractes de compravenda es garantirà sempre mitjançant condició resolutòria per falta de pagament d'alguna de les quantitats ajornades en el venciment convingut.
- f) L'obligació de procedir a l'elevació del contracte de compravenda a escriptura pública una vegada amortitzat el preu de l'habitatge a requeriment de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), sent causa de resolució del contracte la negativa reiterada durant més de 6 mesos.

#### **CAPÍTOL IV. Preus de transmissió i renda del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat**

### **Article 53. Valor dels terrenys**

1. El valor dels sòls urbans on es promouran habitatges de protecció pública de promoció pública per part de la Generalitat o els seus ens instrumentals, afegit a l'import total del pressupost de les obres d'urbanització, no podrà excedir el 15 % dels preus màxims de venda equivalents dels habitatges, garatges, trasters i locals.

No estant subjectes els locals a preu màxim de venda, només a l'efecte de comprovar el compliment del que disposa aquest article, s'assignarà a aquests immobles un valor per metre quadrat útil igual al dels habitatges.

El coeficient entre la superfície útil i la construïda que s'ha de considerar serà del 0,70 per als habitatges.

2. S'obtindrà el valor de mercat dels sòls urbans en els quals siga possible començar l'edificació en un termini inferior a un any mitjançant el mètode de valoració residual estàtic, descomptant, si és el cas, les càrregues d'urbanització pendents.

S'utilitzarà la metodologia establida per a aquest mètode en l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a unes certes finalitats financeres.

El valor de mercat no podrà superar el límit obtingut per aplicació de l'apartat anterior.

Per a la valoració de sòls del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat no urbanitzats pendents de gestió urbanística en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, s'haurà de tindre en compte el que disposa la normativa d'aplicació, Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.

### **Article 54. Preu màxim de transmissió dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge**

1. El preu màxim dels habitatges de promoció pública i dels habitatges pertanyents al patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat es fixa en el 85 % del preu màxim de venda dels habitatges de protecció pública establert en l'apartat 1 de l'article 18 d'aquest reglament.

Quan la conselleria competent en matèria d'habitatge modifique el preu màxim de venda dels habitatges de protecció pública, el preu màxim corresponent als habitatges de promoció pública quedarà fixat en el 85 % del valor modificat.

El preu màxim dels habitatges de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat queda fixat en 1.870 €/m<sup>2</sup> de superfície útil.

2. A l'efecte de la determinació del preu màxim de venda de les places de garatges i dels trasters, es computarà el 60 % de la seua superfície útil.

3. Els locals no tenen limitat el preu màxim.

4. Per a les segones i següents transmissions, o quan haja transcorregut més d'un any des de la qualificació definitiva, el preu màxim serà l'establert en els apartats 1 i 2 d'aquest article, afectat pel coeficient d'antiguitat que li corresponga dels definits en la següent taula, comptats els anys transcorreguts des de la seua construcció o renovació integral:

Antiguitat en anys	Coeficient
0-4	1,00
5-9	0,92

10-14	0,85
15-19	0,79
20-24	0,73
25-29	0,68
30-34	0,63
35-39	0,59
40-44	0,55
45-49	0,52
50-54	0,49
55-59	0,46
60-64	0,43
65-69	0,41
70-74	0,39
75-79	0,37
80-84	0,35
85-89	0,33
90-més	0,32

Quan en la documentació de l'expedient únicament conste la superfície construïda de l'immoble, s'adoptarà com a superfície útil la corresponent a la relació establida entre superfície útil i construïda per la legislació d'aplicació en el moment de la qualificació definitiva.

**Article 55. Valoració d'habitatges per a la seua adquisició i incorporació al patrimoni públic, així com recuperació d'habitatges de protecció pública de promoció pública o del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat, pels mecanismes previstos en els articles 57, 57 bis i 57 ter de la Llei 8/2004 i en el Decret Llei 6/2020.**

1. El valor dels habitatges i els seus annexos, que mai sobrepassarà el preu màxim, s'obtindrà pel mètode de comparació. La metodologia de càlcul serà la recollida en el document reconegut per a la qualitat en l'edificació, "Procediment per a valoració d'immobles", aprovat mitjançant la Resolució, de 27 d'abril de 2021, del vicepresident segon i conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica o document que el substituïska.

En el cas de procedir a la valoració de locals, s'aplicarà la mateixa metodologia sense que estiga limitat el preu.

2. Quan hi haja raons justificades, com la impossibilitat d'accés als immobles, raons d'urgència o en situacions declarades d'emergència residencial, es podrà establir com a valor de l'habitatge i els seus annexos l'especificat en la "Certificació cadastral de valor de referència" de l'immoble.

En cas d'inexistència de valor de referència d'un immoble o, en cas d'haver-n'hi —obtingut per aplicació de mòduls de valor mitjà—, es justifique que no s'ajusta a les circumstàncies particulars d'aquest, el valor que es considerarà serà el preu de la zona de referència cadastral en la qual se situe l'immoble, corregit per aplicació dels següents coeficients:

- Antiguitat. Es corregirà el valor de la zona d'acord amb la taula de l'article 54.4, augmentant o disminuint aquest valor de zona sobre la base de la diferència d'antiguitat entre l'atribuïda per cadastre a aquesta i l'antiguitat real de l'immoble.

- Conservació. Ponderarà l'estat de conservació de l'immoble a partir de l'estat de conservació mitjà atribuït per cadastre a la zona de referència, d'acord amb els següents coeficients:

Ruïnós: 0; Deficient: 0,8; Regular / millorat: 0,9; Normal / renovat: 1

- Qualitat. Es procedirà de la mateixa forma que amb l'estat de conservació, amb els coeficients:

Baixa: 0,5; Senzilla: 0,8; Mitjana: 1; Alta: 1,1; Molt Alta 1,2

D'igual manera, s'utilitzaran els valors de referència cadastrals per a garatges, i s'aplicarà el valor unitari per m<sup>2</sup> útil d'aquests garatges als trasters.

Els valors de referència cadastrals es corregiran, a fi d'ajustar-los al valor de mercat, majorant-los pel coeficient establert en l'Ordre HFP/1104/2021, de 7 d'octubre, per la qual s'aprova el factor de minoració aplicable per a la determinació dels valors de referència dels immobles, o ordre que la substituïska.

Els valors obtinguts a partir de les prescripcions d'aquest apartat estaran limitats pel preu màxim fixat en l'article 8, segons es tracte d'habitatge nou o usat.

3. La relació entre la superfície útil i la construïda serà l'establida en els articles 53 i 54, segons es tracte d'habitatge, garatge, trasters i locals o d'habitatge nou i usat.

### **Article 56. Renda dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat**

1. La renda màxima dels habitatges de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat es fixa en el 3 % del preu màxim de venda obtingut d'acord amb l'article 54 d'aquest títol segons es tracte d'habitatge nou o usat.

En aquells en què s'eximisca de la limitació d'ingressos màxima de 2,5 IPREM, s'estableixen les següents rendes:

- Habitatges destinats a rendes entre 2,5 i 3,5 vegades l'IPREM: 4 % preu màxim de venda.
- Habitatges destinats a rendes entre 3,5 i 4,5 vegades l'IPREM: 5 % preu màxim de venda.

El valor així establert no superarà el 3 % del valor de la zona cadastral de referència.

2. La renda dels garatges s'estableix en el 3 % del valor de la zona cadastral de referència per a garatges en la qual es trobe l'immoble i s'aplicarà el valor unitari per m<sup>2</sup> útil d'aquests garatges als trasters.

3. A fi de poder comparar, la relació entre la superfície útil i la superfície construïda serà l'establida en els articles 53 i 54 d'aquest títol, segons es tracte d'habitatge, garatge, trasters i locals o d'habitatge nou i usat.

4. La renda dels locals s'obtindrà pel mètode de comparació.

### **Article 57. Adequació de la renda a la capacitat econòmica de les unitats de convivència**

1. L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl podrà concedir bonificacions econòmiques per a adequar la quantia de la renda a la capacitat econòmica i composició de la unitat de convivència, segons la següent fórmula:

$$\% \text{ Bonificació} = 100 - \frac{20 \cdot (\text{INGR} / \text{IPREM}) \cdot (\text{INGR} / \text{RMAX}) \cdot (1 + (0.25 \cdot (\text{NUC} - 1) / \text{NUC}))}{\text{NUC}}$$



En què: INGR: ingressos totals de la unitat de convivència.  
IPREM: indicador públic de renda d'efectes múltiples.  
NUC: nombre de components de la unitat de convivència  
RMAX: renda màxima.

2. Aquestes bonificacions podran suposar una reducció de fins al 90 % de la renda màxima, tindran una validesa de dos anys i serà requisit necessari per a la seua concessió trobar-se al corrent de la renda del lloguer i altres conceptes a què estiga obligat, o bé haja subscrit un compromís per al pagament fraccionat d'aquesta.

Transcorreguts els dos anys, podran sol·licitar una nova bonificació acreditant documentalment els requisits per a obtindre-la.

3. L'esforç econòmic que assumisquen les unitats convivencials per al pagament de la renda bonificada de lloguer no podrà ser superior al 25 % dels ingressos de la unitat de convivència.

4. Quan una unitat de convivència que gaudisca de bonificació incórrega en impagament de la renda, o d'altres conceptes a què estiga obligada, podrà ser-li retirada la bonificació de manera immediata i estarà obligada a reintegrar les quantitats bonificades.

5. La bonificació econòmica regulada en aquest article és compatible amb les ajudes atorgades per altres administracions públiques a càrrec dels seus pressupostos i incompatible amb qualsevol altra ajuda en matèria d'habitatge, llevat que expressament es faça constar.

Excepcionalment i mitjançant resolució motivada, per part de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) es podran concedir bonificacions econòmiques per al pagament de la renda en percentatge superior a l'establert en aquest article.

### **Article 58. Cessió d'ús d'habitatges a entitats per a finalitats socials**

En casos excepcionals, podrà cedir-se l'ús d'habitatges de promoció pública o del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat a entitats com ara ajuntaments, associacions, fundacions, organitzacions no lucratives o altres entitats que ho sol·liciten i acrediten prou la seua destinació per a finalitats socials, assistencials o d'interés públic.

L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) acordarà la cessió i l'instrument jurídic més adequat. La forma de la cessió serà predominantment mitjançant contracte d'arrendament, no obstant això, si les circumstàncies ho aconsellen, podrà cedir-se l'ús de l'habitatge de manera gratuïta a través d'una cessió en precari.

La sol·licitud la durà a terme l'entitat interessada acompanyant proposta motivada de la necessitat de cessió de l'immoble o immobles. Aquesta sol·licitud haurà d'acreditar la finalitat social, assistencial o d'interés públic a través de la presentació d'un projecte explicatiu del programa o l'activitat, a més de la validació d'aquest per part de l'administració interessada en el programa o l'activitat que es desenvolupe.

L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl podrà aplicar una bonificació de fins al 100 % sobre la renda màxima en les cessions d'immobles que es facen per a afavorir el desenvolupament de projectes socials, assistencials o d'interés públic.

## **CAPÍTOL V. Gestió dels habitatges en arrendament**

### **Article 59. Canvi de titular del contracte d'arrendament**

La unitat de convivència a l'efecte d'aquest decret és la definida en l'article 10 del Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges.

Així mateix, la persona representant de la unitat de convivència que resulte adjudicatària de l'habitatge serà la persona sol·licitant de la inscripció en el Registre de demanda, tal com ho defineix l'article 12 del decret esmentat, i serà la persona que procedisca a signar el contracte d'arrendament en nom i representació de la unitat de convivència adjudicatària, i se la denominarà "titular del contracte".

En el cas que, abans de la signatura d'aquest contracte, la persona representant de la unitat de convivència canvie, haurà de comunicar-se a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) aquesta modificació i la nova persona representant que procedirà a la signatura del contracte.

Una vegada subscrit el contracte, el representant de la unitat de convivència que l'ha signat pot variar per les següents causes:

- desistiment exprés o tàcit
- separació, divorci o nul·litat del matrimoni
- defunció

La possibilitat de canvi en la persona representant de la unitat de convivència es mantindrà durant tot el temps en què el contracte o les seues pròrrogues es troben vigents.

#### **Article 60. Canvi de titular del contracte d'arrendament per desistiment exprés o tàcit**

1. En els casos en els quals la persona titular del contracte renunci de manera expressa a continuar amb aquest, haurà de comunicar-ho a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl, mitjançant escrit signat digitalment o de manera presencial en oficines de l'entitat.

En aquests casos, l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) procedirà a requerir a la resta dels membres de la unitat de convivència amb capacitat general per a contractar i que exercisquen la condició de beneficiaris de l'adjudicació en el corresponent contracte d'arrendament, perquè manifesten expressament si desitgen continuar amb el contracte esmentat o no.

En cas afirmatiu, es procedirà a la revisió del compliment dels requisits per a ser adjudicatària d'aquesta mena d'habitatges respecte dels membres de la unitat de convivència que continuen amb el contracte, a fi de concedir el canvi en la titularitat d'aquest, que recaurà en el membre de la unitat de convivència que designen segons el que disposa l'article 12 del Decret 106/2021. En cas que no es complisquen els requisits esmentats, es procedirà a la resolució contractual.

En el cas que la resta dels membres de la unitat de convivència no vulguen seguir amb el contracte d'arrendament, s'entendrà com una renúncia de l'article 65 d'aquest reglament.

2. En els casos en els quals el desistiment de la persona titular del contracte es produïsca de manera tàcita mitjançant l'abandó de l'habitatge, el membre de la unitat de convivència designat per aquesta, segons el que disposa l'article 12 del Decret 106/2021, haurà de comunicar aquesta situació a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl manifestant si desitja continuar amb el contracte d'arrendament o no, procedint-se segons el que preveu l'apartat 1 d'aquest article. El termini per a aquesta comunicació serà de 6 mesos a comptar de l'abandó de l'habitatge.

#### **Article 61. Canvi de titular del contracte d'arrendament per separació, divorci o nul·litat del matrimoni**

En els casos de separació, divorci o nul·litat del matrimoni del titular de la unitat de convivència, el cònjuge al qual, formant part de la unitat familiar beneficiària, li haguera sigut atribuït per sentència judicial l'ús i gaudi de l'habitatge, haurà de comunicar-ho a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl

sol·licitant ocupar la posició de representant de la unitat de convivència adjudicatària, sense perjudici que en virtut de posterior resolució judicial es modifiquen les mesures adoptades.

En els casos en què no hi haja matrimoni o inscripció de la parella de fet en el registre corresponent, també podrà procedir-se a la sol·licitud en la posició del titular de la unitat de convivència en el contracte d'arrendament, de la persona que haja conviscut amb el titular en anàloga relació d'afectivitat a la de cònjuge, si hi ha una resolució judicial en la qual s'acorde ordre d'allunyament o altres mesures civils que atribuïsquen l'ús de l'habitatge a la parella del titular.

Tot l'anterior sempre que la nova unitat de convivència acredite que reuneix els requisits exigits per a ser adjudicatària d'un habitatge del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat.

### **Article 62. Canvi de titular del contracte d'arrendament per defunció**

En el cas de defunció del titular del contracte, el membre de la unitat de convivència designat per aquesta, segons el que disposa l'article 12 del Decret 106/2021, haurà de comunicar aquesta situació a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl manifestant si desitja continuar amb el contracte d'arrendament o no, procedint-se segons el que preveu l'apartat 1 de l'article 60 d'aquest reglament.

El termini màxim per a aquesta comunicació serà de 6 mesos a comptar de la defunció.

### **Article 63. Canvi d'habitatge en arrendament**

El canvi d'habitatge pot tindre lloc:

1) A sol·licitud de la unitat de convivència per tindre necessitat d'això sobre la base d'algun dels següents motius:

1. Que alguna de les persones integrants de la unitat de convivència acredite situació de salut, discapacitat, diversitat funcional o dependència per a la qual l'habitatge habitual no és adequat, accessible i no pot ser adaptat.

2. Que alguna de les persones integrants de la unitat de convivència siga dona víctima de violència de gènere i necessite canviar de domicili per aquesta circumstància.

3. Que alguna de les persones integrants de la unitat de convivència siga víctima de tràfic d'éssers humans o d'un delictes d'odi i necessite canviar de domicili per aquesta circumstància.

4. Que l'habitatge resulte inadequat per raó de capacitat respecte a la unitat de convivència.

5. Que l'habitatge no complisca les exigències de funcionalitat, qualitat, habitabilitat, seguretat i accessibilitat en els termes previstos per la normativa aplicable i que les deficiències no siguen corregibles.

6. Que la unitat de convivència es trobe en circumstàncies de vulnerabilitat o risc d'exclusió que impedisquen l'ús de l'habitatge, acreditades per acte administratiu que així ho declare o sentència judicial.

7. Per escolarització de menors o canvi de lloc de treball.

En casos excepcionals es podrà tramitar el canvi d'habitatge per motius greus de convivència, sempre que aquests motius es troben acreditats mitjançant informe policial o dels serveis socials municipals que justifique la necessitat del canvi per existència de risc per a la integritat física de les persones.

El canvi d'habitatge es concedirà segons la disponibilitat d'habitatge adequat a la unitat de convivència sol·licitant segons els motius al·legats, sempre que aquests es troben degudament acreditats i que la unitat de convivència es trobe al corrent de les obligacions derivades del contracte.

Si no hi haguera habitatges disponibles per a atendre la sol·licitud presentada, es denegarà la sol·licitud sense perjudici de la possibilitat de poder presentar una nova sol·licitud.

Davant la renúncia a l'adjudicació del nou habitatge adequat ofert per l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), no podrà sol·licitar novament el canvi d'habitatge fins transcorregut 1 any a comptar de la data de la renúncia.

Així mateix, quan per les raons anteriorment expressades es faça necessari un canvi d'habitatge i no hi haja disponibilitat d'habitatge per a la realització d'aquest, l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl podrà autoritzar la permuta amb una altra unitat de convivència adjudicatària, a fi que es procedisca a l'extinció dels contractes d'origen i a una nova adjudicació dels habitatges permutats, sempre que les dues unitats de convivència es troben al corrent de les obligacions derivades del contracte.

No es podran sol·licitar més d'una permuta o canvi d'habitatge en el termini d'1 any.

2) D'ofici, per part de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) en els següents casos:

1. Quan es detecte la inadequació de l'habitatge per estar infrautilitzat. En aquests casos, l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) haurà d'oferir un habitatge adequat a la composició de la unitat de convivència en la mateixa localitat en la qual aquesta resideix.

2. En supòsits de mala convivència. En aquests supòsits l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) podrà oferir un habitatge en la mateixa localitat o en una altra pròxima en la qual hi haja disponibilitat d'habitatge.

En els dos supòsits, en el cas que la unitat de convivència rebutge l'oferiment sense motiu justificat, podrà procedir-se a la resolució del contracte d'arrendament. En el cas que la unitat de convivència rebutge dos oferiments d'habitatges diferents de forma justificada, l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) podrà fer un tercer oferiment d'habitatge diferent dels dos anteriors que no podrà ser rebutjat per la unitat de convivència sense resultar causa de resolució del contracte d'arrendament.

#### **Article 64. Acreditació dels motius de canvi d'habitatge**

1. Per a l'acreditació de les circumstàncies dels supòsits recollits en l'apartat 1.1 de l'article anterior, s'haurà d'aportar certificat mèdic acreditatiu de la malaltia al·legada, certificat de l'organisme competent de reconeixement de la situació de discapacitat, diversitat funcional o dependència que justifique que l'habitatge no és adequat i/o accessible per a l'esmentada situació, havent de pronunciar-se els tècnics de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) sobre la possibilitat d'adaptació o no de l'habitatge.

2. Per a l'acreditació del supòsit recollit en l'apartat 1.2 de l'article anterior, s'haurà d'aportar informe social que justifique la necessitat d'adoptar les mesures de canvi de domicili de la dona víctima de violència de gènere o resolució judicial en el mateix sentit.

3. Per a l'acreditació del supòsit recollit en l'apartat 1.3 de l'article anterior, s'haurà d'aportar informe social, informe policial o resolució judicial acreditativa del fet que la persona titular de l'habitatge és víctima dels delictes recollits en aquest apartat.

4. En el cas del supòsit recollit en l'apartat 1.4 de l'article anterior, se sol·licitarà el canvi sense necessitat d'acreditació, ja que tant l'increment com la disminució de la composició de la unitat de convivència han de ser comunicats per aquesta a EVHA en un termini màxim de 3 mesos des de l'esdeveniment que va provocar l'augment o la disminució. L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) podrà requerir certificat d'empadronament i/o certificat de convivència.

5. En el cas del supòsit recollit en l'apartat 1.5 de l'article anterior, la sol·licitud de canvi per aquest motiu serà comunicada als serveis tècnics de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) que, amb inspecció prèvia de l'estat de l'habitatge, hauran de determinar si es donen les circumstàncies que justifiquen el canvi per aquest motiu.

6. En el cas dels supòsits recollits en l'apartat 1.7 de l'article anterior, haurà d'acreditar-se l'escolarització dels menors mitjançant certificat emés pel centre educatiu i el canvi de lloc de treball s'acreditarà mitjançant certificat emés per l'empresa en el qual es faça constar com és el centre en què l'interessat presta els seus serveis.

### **Article 65. Renúncia al contracte d'arrendament per la unitat de convivència**

Es tracta de la finalització de la relació contractual, de mutu acord, entre la Generalitat i la unitat adjudicatària d'un immoble del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat.

La sol·licitud de renúncia al contracte haurà d'estar signada per tots els membres de la unitat de convivència majors d'edat, i no s'admetran renúncies parcials. Així mateix, juntament amb la renúncia, la unitat de convivència haurà de lliurar les claus de l'habitatge a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), així com una còpia dels justificants de les baixes en els subministraments.

La sol·licitud de renúncia haurà de ser acceptada per l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), i en el cas que la unitat de convivència no es trobara al corrent de pagament de les rendes mensuals i les despeses de comunitat, l'Entitat podrà exercitar les accions legals oportunes per a la reclamació de les quantitats degudes.

## **CAPÍTOL VI. Gestió d'habitatges en compra-venda**

### **Article 66. Obligació d'assegurar l'habitatge**

1. El titular de la unitat de convivència adjudicatària d'un habitatge en compravenda s'obliga a subscriure una assegurança a fi de preservar el continent contra els riscos d'incendi i catastròfics, designant com a cessionari dels drets de l'assegurat la Generalitat, per l'import de les quantitats no satisfetes, fins al seu total pagament, en cas de compravenda amb pagament ajornat. Haurà d'aportar el duplicat de la pòlissa i el justificant del pagament de la prima en el termini d'un mes a comptar de la data de subscripció del contracte, i els duplicats de les corresponents renovacions en igual termini, comptat des del venciment de les anteriors.

2. L'incompliment d'aquesta obligació serà considerat com a infracció greu als efectes previstos per la legislació especial en matèria d'habitatges de protecció pública, i per a la possible aplicació dels procediments de recuperació de titularitat previstos en aquest capítol.

### **Article 67. Canvis de règim contractual**

1. L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) podrà tramitar els canvis de règim contractual de compravenda a arrendament a petició de l'interessat, sempre que acredite una disminució d'ingressos tal que justifique que no disposa dels suficients per a adquirir l'habitatge.

2. Les quantitats abonades en concepte d'amortització tindran la consideració de lloguer per la utilització de l'habitatge durant el període en què l'habitatge va estar cedit en compravenda, sense dret a cap devolució.

3. En tot cas, serà requisit necessari per al canvi de règim ocupar l'habitatge com a domicili habitual i permanent.

4. Sense perjudici del que disposen els números anteriors, l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) podrà proposar la denegació dels canvis de règim quan s'estime que un determinat immoble o conjunt immobiliari ha de continuar mantenint el règim contractual de la seua adjudicació.

#### **Article 68. Resolució de contracte per mutu acord**

El titular d'un contracte de compra-venda o accés diferit a la propietat en fase d'amortització podrà sol·licitar la resolució de mutu acord d'aquest contracte.

EHVA podrà oferir la resolució de mutu acord en les condicions i termes establits en l'article 57 *ter* de la Llei 8/2004 quan hi haja necessitat d'habitatge social al municipi on se situa l'habitatge, hi haja disponibilitat pressupostària i el contracte es trobe al corrent de pagament o la quantitat deguda siga inferior al 15 % de les quantitats vençudes del preu del contracte.

En cas que el deute siga superior al 15 % de les quantitats vençudes del preu del contracte, serà procedent la devolució de les quantitats satisfetes a compte del preu, deduint el 50 % d'aquestes quantitats en compensació per l'ocupació de l'habitatge, així com la totalitat dels interessos reportats i no pagats, fins a la data de concessió de la devolució. També es deduiran els deutes de comunitat i les despeses no abonades que legalment li hagueren correspost. La xifra resultant es corregirà tenint en compte els criteris de valoració per a les segones transmissions d'habitatges del patrimoni públic de la Generalitat.

#### **Article 69. Limitacions a la transmissió**

1. Els habitatges de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat només podran transmetre's, *inter vivos*, en segona o successives transmissions pels propietaris quan hagen transcorregut deu anys des de la data del contracte de compravenda, s'haja fet efectiva la totalitat de les quantitats ajornades i s'haja procedit a l'atorgament d'escriptura d'elevació a públic del contracte o de compravenda.

L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) podrà autoritzar la transmissió abans del transcurs del termini referit quan hi concórreguen motius justificats, singularment, canvi en la localitat de residència de la persona titular de l'habitatge.

No es consideraran cessió *inter vivos* els següents supòsits:

- A. Sentències de separació matrimonial o divorci quan en el conveni regulador es pacta l'adjudicació de l'habitatge només a un dels cònjuges.
- B. Extinció del condomini, en el cas d'adquisicions conjuntes, mitjançant l'adjudicació del bé a un dels adquirents.

2. El preu màxim de la transmissió serà l'aplicable segons el que estableix aquest decret, i l'adquirent haurà de complir amb les condicions d'accés als habitatges del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat previstes en el Decret 106/2021.

3. La Generalitat podrà exercitar, en els casos de transmissió *inter vivos*, els drets de tanteig i retracte conformement al que disposa el Decret Llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte.

#### **Article 70. Amortització anticipada**

El comprador podrà avançar el pagament del preu ajornat de l'habitatge, amb autorització prèvia de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), sempre que haja transcorregut un mínim de 10 anys des de la data del contracte, es trobe al corrent de pagament de les quotes i altres despeses a què estiga obligat i acredite estar destinant l'habitatge a domicili habitual i permanent.

#### **Article 71. Atorgament d'escriptura pública**

1. En els contractes de compravenda amb preu ajornat i en els subsistents d'accés diferit a la propietat, una vegada conclòs el període d'amortització estipulat o concedida l'amortització anticipada, i estant acreditat que el beneficiari ha satisfet les quotes d'amortització i altres quantitats que per tots els conceptes estiguera obligat a pagar, l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) tramitarà i atorgarà l'escriptura de compravenda o d'elevació a públic del contracte a favor del beneficiari o dels qui legalment l'hagueren substituït en successió *mortis causa* o per causa de separació/divorci.

2. En el cas que l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) requerisca els interessats perquè procedisquen a l'atorgament de la corresponent escriptura de compravenda o d'elevació a públic i aquests no complisquen aquest requeriment en el termini indicat, l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) podrà iniciar els tràmits oportuns per a la resolució contractual per aquesta causa.

#### **Article 72. Drets de tanteig i retracte**

Els drets de tanteig i retracte sobre els habitatges de promoció pública o del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat i els seus annexos vinculats hauran de fer-se constar expressament en els contractes de compravenda i escriptures dels habitatges de patrimoni públic de la Generalitat i es podran exercir en els supòsits i en els termes i condicions establits en el Decret Llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte.

### **CAPÍTOL VII. Conservació dels habitatges de promoció pública o del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat**

#### **Article 73. Reparació, manteniment i rehabilitació**

Les actuacions es regiran per la reglamentació de rehabilitació d'edificis i habitatges vigent a la Comunitat Valenciana (actualment D 189/2009, que va aprovar el Reglament de rehabilitació d'edificis i habitatges) i, suplementàriament, la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal, i la Llei 29/1994, de 29 de novembre, d'arrendaments urbans, o legislació que les substituïska.

### **CAPÍTOL VIII. Mesures de regularització i procediments de recuperació de la titularitat o disponibilitat dels habitatges**

#### **Article 74. Procediments de normalització**

1. La Generalitat podrà utilitzar, per a la normalització i recuperació, si és el cas, de la titularitat dels habitatges i altres immobles adscrits, a través de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), els següents procediments: la resolució administrativa del contracte d'arrendament i del contracte de compravenda, la recuperació de la possessió d'ofici i el desallotjament d'ocupacions il·legals, l'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la propietat, la recaptació executiva per via de constrenyiment i qualssevol altres procediments establits o que s'establisquen legalment.

2. L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), respecte del patrimoni de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat, durà a terme tots els tràmits d'aquests procediments, així com la resolució d'aquests.

#### **Article 75. Procediments de legalització d'ocupants sense títol**

D'acord amb el que disposa l'article 49 del Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges, en casos excepcionals es podran abordar programes de regularització d'ocupants sense títol quan així ho aconselle el seu nombre i la repercussió social d'aquesta situació.

En aquests casos, mitjançant resolució motivada, la conselleria competent en matèria d'habitatge fixarà criteris subjectius i objectius addicionals als previstos en el capítol V del decret esmentat, a fi de regularitzar la situació adjudicant els habitatges que es troben ocupats sense títol.

#### **Article 76. Resolució administrativa dels contractes d'arrendament i de compravenda. Procediment de desnonament**

Són causes legals de desnonament administratiu o resolució administrativa de contracte les establides en l'article 57.5 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

1. Tant el contracte d'arrendament com el de compravenda podran ser resolts pels procediments de caràcter administratiu i les causes establits en aquest capítol i els recollits en els contractes.

2. L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), comprovada l'existència d'alguna de les causes que poden donar lloc a la resolució administrativa de contracte d'arrendament o compravenda, notificarà a la persona adjudicatària o ocupant l'acord d'inici de l'expedient, o, en cas que la causa fora la falta de pagament, el requeriment de pagament, disposant d'un termini d'un mes per a formular les oportunes al·legacions i proposar les proves que considere oportunes en el seu descàrrec, podent acordar-se un període de prova, per termini no superior a un mes ni inferior a 10 dies, a fi que puguen practicar-se les que es consideren pertinents.

3. Concloua, si és el cas, la fase de prova, i a la vista de les actuacions realitzades i del resultat de l'expedient, es podrà recordar l'arxivament de les actuacions, o proposta de resolució de l'expedient, procedint-se, si cal, a dictar resolució, que serà motivada, notificada a les persones interessades.

4. En el cas de resolució administrativa del contracte de compravenda, serà procedent la devolució de les quantitats sempre que es comprove que l'habitatge està desocupat i que l'interessat ha entregat voluntàriament les claus d'aquesta. En cas contrari, no serà procedent la devolució de quantitats.

La devolució de quantitats es farà sobre la base del que estableix l'article 57.4 de la Llei 8/2004, deduint el 70 % d'aquestes quantitats satisfetes a compte del preu, en compensació per l'ocupació de l'habitatge, així com la totalitat dels interessos reportats i no pagats, fins a la data de concessió de la devolució. També es deduiran els deutes de comunitat i les despeses no abonades que legalment li hagueren correspost. La xifra resultant es corregirà tenint en compte els criteris de valoració per a les segones transmissions d'habitatges del patrimoni públic de la Generalitat.

#### **Article 77. La potestat de la recuperació d'ofici. Desallotjament d'ocupants il·legals**



Quan el procediment estiguera motivat per l'ocupació il·legal d'un immoble, dins de l'any anterior al seu inici, i conforme al que estableix l'article 23 de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de patrimoni de la Generalitat, es procedirà, per a recuperar d'ofici la possessió, a requerir el desallotjament dels seus ocupants i, després de la comprovació de no haver restituit la seua possessió, l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) dictarà resolució ordenant el llançament, que serà notificat als interessats. Contra aquesta resolució no hi pot haver cap recurs administratiu.

### **Article 78. Expropiació forçosa d'immobles per incompliment de la funció social de la propietat**

1. Per part de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) es podrà recordar, després de la incoació i tramitació de l'oportú expedient, l'expropiació forçosa dels habitatges del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat que hagen sigut cedits en propietat, en els termes, les condicions i els requisits que estableix l'article 57.4 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

2. L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) iniciarà, si és el cas, l'oportú expedient, amb audiència dels interessats, que se substanciarà en el termini màxim de trenta dies a comptar de la seua incoació, a l'efecte d'acreditar, si és el cas, l'existència de les causes legalment establides per a determinar l'incompliment de la funció social, i la procedència de l'expropiació. Si els habitatges corresponen a promocions públiques d'entitats locals territorials, la iniciació de l'expedient s'efectuarà a petició d'aquestes, que finançaran íntegrament l'expropiació.

3. Si de l'expedient resultara l'existència d'una de les causes referides, s'acordarà l'expropiació forçosa de l'habitatge afectat.

4. El preu just de l'habitatge serà determinat per l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), sobre la base del preu en què va ser cedit, del qual es descomptaran les quantitats ajornades no satisfetes per la persona adjudicatària, corregint-se aquest tenint en compte els criteris de valoració per a les segones transmissions d'habitatges de patrimoni públic de la Generalitat.

5. El pagament i l'ocupació s'han d'efectuar segons el que disposa la Llei d'expropiació forçosa.

6. Els habitatges expropiats es destinaran a cobrir les necessitats de caràcter social i quedaran incorporats al patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat.

### **Article 79. La recaptació executiva per via de constrenyiment**

1. En cas de falta de pagament de les quotes d'amortització en el contracte de compravenda de l'habitatge, l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) podrà utilitzar, a més, el procediment de constrenyiment per al cobrament de les quotes impagades.

2. S'iniciarà el procediment mitjançant requeriment per escrit del pagament del total degut al deutor, concedint-li un termini de quinze dies perquè l'efectue, transcorregut el qual, sense fer-lo efectiu, es procedirà a tramitar el procediment conforme al que estableix el Reglament general de recaptació.

3. Després de la pràctica de l'anotació preventiva d'embargament, es procedirà a la valoració de la finca, i a l'alienació d'aquesta.

4. Aquesta alienació s'efectuarà per concurs, sobre la base del que estableix l'article 144 del Reglament general de recaptació, per concórrer en aquest cas clares raons d'interés públic.

5. La Generalitat, a través de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), podrà adjudicar-se directament la finca en els casos legalment establits.

#### **Article 80. Certificació administrativa. Inscripció en el Registre de la propietat**

Serà títol bastant per a reinscriure en el Registre de la propietat, a favor de la Generalitat, els immobles recuperats per aquesta en aplicació dels procediments regulats en aquest capítol, la certificació administrativa, expedida pel funcionari competent, acreditativa de la resolució administrativa que produïska aquesta recuperació de titularitat.

#### **Article 81. Notificacions**

Amb caràcter general, les notificacions dels tràmits dels procediments regulats en aquest capítol s'efectuaran amb subjecció al que estableixen els articles 40, 42, 43, 45 i 46 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

#### **Article 82. Llançament**

Els llançaments que, si és el cas, es produïsqen a conseqüència dels procediments regulats en aquest capítol, es duran a terme per l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), amb l'autorització judicial d'entrada a domicili mitjançant l'aplicació de les normes de la Llei de la jurisdicció contenciosa administrativa, Llei de procediment administratiu comú de les administracions públiques i Llei de patrimoni de la Generalitat, recaptant per a això, si cal, el suport dels agents de l'autoritat.

#### **Article 83. Aplicació dels procediments a locals, garatges i altres immobles**

Els procediments recollits en aquest capítol seran aplicables als locals, garatges i altres immobles diferents d'habitatge, per les següents causes:

- a) La falta de pagament de qualsevol de les rendes o quotes d'amortització, així com de qualsevol quota complementària que siga exigible per serveis, despeses comunes o qualsevol altra que es determine reglamentàriament o contractualment.
- b) L'ocupació de l'immoble sense títol legal per a això.
- c) No destinar l'immoble per a l'ús establert en el contracte de cessió.
- d) Realitzar l'adjudicatari o qualsevol dels ocupants de l'immoble activitats subjectes a autorització ambiental integrada i a llicència ambiental municipal, d'acord amb el que disposa la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats a la Comunitat Valenciana, o norma que la substituïska.

En cas que es tracte d'immobles cedits en compravenda, es pot privar de l'ús d'aquest durant un període no superior a tres anys, en lloc de la resolució del contracte.

- e) Subarrendar o cedir totalment o parcialment l'immoble sense els requisits legals i del contracte.

### **CAPÍTOL IX. Altres immobles pertanyents al patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat**

#### **Article 84. Règim de cessió i adjudicació de locals de negoci**

1. L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) acordarà el règim d'ús i de cessió, si és el cas, la seua valoració i les condicions de pagament, així com les condicions contractuals d'aquests immobles.

2. L'adjudicació dels locals, del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat, es podrà fer mitjançant concurs, que convocarà, tramitarà i resoldrà l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), de conformitat amb els principis de publicitat i concurrència.

3. Malgrat el que es disposa en el número anterior, els locals comercials podran ser adjudicats directament per l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) en els següents supòsits:

- a) Quan es tracte d'instal·lar-hi serveis de caràcter públic.
- b) Si, anunciada l'adjudicació en concurs públic, no arribara a efectuar-se per falta de licitadors, per no declarar-se admissibles les propostes presentades, o perquè l'adjudicatari no complisca les condicions necessàries per a la formalització del contracte.
- c) Per raons qualificades d'interés públic o social, degudament motivades, l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) podrà fixar les condicions de l'adjudicació considerant les circumstàncies de cada cas.

### **Article 85. Subrogacions i traspassos de locals**

En matèria de subrogacions i traspassos de locals arrendats, s'aplicarà la legislació vigent d'arrendaments urbans.

### **Article 86. Cessió temporal d'ús**

En casos excepcionals, podrà cedir-se l'ús de locals del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat a les entitats que ho sol·liciten i acrediten les mateixes condicions que s'estableixen en l'article 58 per a la cessió d'ús d'habitatges.

## **DISPOSICIONS ADDICIONALS**

### **Primera. Delegació en conseller competent en matèria d'habitatge de la facultat per a cessió gratuïta d'ús de béns immobles**

Es deleguen en el conseller competent en matèria d'habitatge les facultats que té el Consell per a les cessions gratuïtes d'ús de béns immobles, en relació amb els habitatges de protecció pública i durant el seu període de protecció, d'acord amb el que preveu l'article 91 de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de patrimoni de la Generalitat.

### **Segona. Subscripció de convenis**

La conselleria competent en matèria d'habitatge podrà subscriure convenis amb les corporacions locals afectades, els patronats municipals d'habitatge o les societats anònimes municipals, entitats sense ànim de lucre i altres entitats de dret públic per a administrar el patrimoni públic de l'habitatge.

### **Tercera. Mesures de col·laboració amb els col·legis oficials professionals de la Comunitat Valenciana i entitats col·laboradores autoritzades en matèria de revisió de projectes d'habitatges de protecció pública**

La conselleria competent en matèria d'habitatge podrà prendre les mesures oportunes de col·laboració amb els col·legis oficials professionals de la Comunitat Valenciana de tècnics amb

competències en la matèria i entitats col·laboradores autoritzades per aquesta amb el mateix objectiu, per a establir un visat de garantia per als projectes d'habitatges amb protecció pública. Els projectes que disposen d'aquest visat no necessitaran revisió per part del personal tècnic dels serveis territorials competents en matèria d'habitatge, quant a les matèries d'accessibilitat i habitabilitat, així com aquelles que es determinen en formalitzar els acords de col·laboració.

#### **Quarta. Supletorietat de la normativa estatal**

La normativa estatal sobre habitatges protegits i disposicions complementàries tindrà caràcter supletori de la legislació valenciana de l'habitatge, sense perjudici de l'aplicació dels plans estatals d'habitatge que tinguen la naturalesa de legislació bàsica.

#### **Cinquena. Mesures excepcionals**

1. A proposta de la direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat, i sempre sobre la base dels informes tècnics que corresponguen, el conseller competent en aquesta matèria, mitjançant resolució expressa i motivada, podrà adoptar mesures excepcionals quan, per especials circumstàncies de caràcter social o raons d'urgència que afecten els edificis d'habitatges, els habitatges o els seus ocupants, així ho requerisquen, que podran desenvolupar les facultats concedides pel que fa als allotjaments d'emergència en aquest reglament.

2. La direcció general competent en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat podrà, analitzades les circumstàncies del cas, exceptuar qualsevol dels requisits d'accés als habitatges de protecció pública quan, sent titular d'un altre habitatge, es trobara en real·lotjament urbanístic conseqüència d'expedients d'expropiació forçosa, quan l'habitatge es trobe en circumstàncies d'obsolescència o inadequació regulades en l'article 7 d'aquest reglament.

El compliment dels requisits d'accés és condició necessària per a l'obtenció i el gaudi del finançament específic previst en els programes d'habitatge de protecció pública.

3. En els casos de circumstàncies excepcionals de necessitat de trasllat de persones per expropiacions, enderrocaments, catàstrofes i altres situacions anàlogues, l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) podrà acordar l'adjudicació directa, sempre que les unitats de convivència afectades reunisquen els requisits bàsics essencials de manca d'habitatge i de límit d'ingressos per a ser adjudicatari d'habitatge de promoció pública o del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat.

#### **Sisena. Oficina de Supervisió de Projectes de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA)**

Dins de les competències que exerceix l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), serà possible la creació d'una oficina de supervisió de projectes que podrà tindre entre les seues comeses la revisió dels projectes d'habitatges que es duguen a terme en la modalitat de promoció pública o dels de promoció privada en què el sòl resulte patrimoni de l'Administració autonòmica o els seus ens instrumentals.

L'emissió dels informes per part d'aquesta oficina substituirà els que calga emetre per part dels serveis territorials amb la finalitat d'obtindre la qualificació provisional i definitiva de la promoció, havent-se de remetre a aquests únicament la comunicació de l'emissió de l'informe per l'oficina esmentada amb caràcter favorable.

### **Setena. Registre de contractes d'arrendament dels habitatges de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat**

Es crearà un registre de contractes d'arrendament dels habitatges de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat. Aquest registre es relacionarà amb l'Inventari d'habitatge de protecció pública, de manera que quede constància en l'habitatge inscrit de la situació arrendatícia en la qual es trobe.

### **Huitena. Règim dels contractes d'arrendament dels immobles del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat**

Els contractes d'arrendament dels immobles del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat es regiran pel que estableix el seu contracte; el Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges; el títol sisé d'aquest reglament, i el no previst en la normativa anterior, per la legislació específica en matèria d'habitatge de protecció pública i la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

### **Novena. Modificació del Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatges de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges**

El Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges queda modificat com segueix:

U. S'afig un apartat cinqué a l'article 9 amb la següent redacció:

"5. La inscripció en el Registre de demanda d'habitatge serà preceptiva per a l'accés a tots els habitatges de protecció pública de promoció pública i per a aquells de promoció privada que obtinguen la qualificació provisional després de l'entrada en vigor d'aquest decret"

Dos. L'article 13 queda redactat en els següents termes:

"S'entendrà que hi ha necessitat d'habitatge quan cap de les persones integrants de la unitat de convivència siga titular d'un dret de propietat amb ple domini o d'usdefruit o quan hi concórrega alguna de les següents circumstàncies:

1. Que la persona titular dels drets assenyalats anteriorment estiga privada de l'ús i gaudi de l'habitatge per haver-se assignat judicialment com a habitatge habitual del cònjuge després d'un procés de separació, divorci o nul·litat matrimonial o d'extinció d'unitats de fet.
2. Que una de les persones que integren la unitat de convivència acredite una situació de discapacitat, diversitat funcional o dependència per a la qual l'habitatge habitual no és accessible i no es pot adaptar.
3. Que la persona titular de l'habitatge siga dona víctima de violència de gènere i necessite canviar de domicili per aquesta circumstància.
4. Que la persona titular de l'habitatge siga víctima de tràfic d'éssers humans o d'un delictes d'odi i necessite canviar de domicili per aquesta circumstància.
5. Que l'habitatge resulte inadequat per raó de superfície respecte de la unitat de convivència atenent la normativa vigent.

6. Que l'habitatge no complisca les exigències de funcionalitat, qualitat, habitabilitat, seguretat i accessibilitat en els termes previstos per la normativa aplicable i que les deficiències no siguin corregibles.

7. Que la unitat de convivència siga titular del dret de real·lotjament per actuacions urbanístiques d'iniciativa pública.

8. Que la unitat de convivència es trobe en circumstàncies de vulnerabilitat o risc d'exclusió que impedisquen l'ús de l'habitatge, acreditades per acte administratiu que així ho declare o sentència judicial.”

Tres. Es modifica l'apartat primer de l'article 14, que quedarà amb la següent redacció:

“1. Les unitats de convivència podran inscriure's en el Registre de demanda d'habitatge quan el còmput dels seus ingressos no excedisca de 6,5 vegades l'IPREM referit a 12 pagues.”

Quatre. Els apartats *c* i *d* de l'article 17, apartat 3, queden unificats i redactats de la següent manera:

“c) Certificat de béns immobles del Cadastre o del Registre de la propietat de totes les persones integrants de la unitat de convivència.”

Cinc. L'article 25 queda redactat en els següents termes:

“Article 25. Obligtorietat de la inscripció en el Registre d'oferta.

1. El Registre d'oferta d'habitatge és l'instrument de difusió i publicitat d'aquells habitatges de protecció pública tant de promoció pública com de promoció privada que, havent obtingut la qualificació definitiva, poden ser objecte de venda, arrendament o cessió en qualsevol de les modalitats previstes en aquest decret.

2. Hauran d'inscriure's en el Registre d'oferta aquells habitatges de protecció pública de promoció privada que siguin objecte de primera transmissió i no hagen sigut adquirits en el moment de la qualificació definitiva.

La inscripció serà potestativa per a les segones i posteriors transmissions d'aquests habitatges.

3. Hauran d'inscriure's en el Registre d'oferta d'habitatges aquells habitatges de protecció pública de promoció pública per als quals no s'haja trobat adjudicatari en el termini establert a aquest efecte en les normes particulars de cada procés d'adjudicació.”

Sis. S'afegirà un paràgraf final a l'apartat 1 de l'article 36, quedant redactat de la següent manera:

1. El règim de cessió dels habitatges de protecció pública de promoció pública i els habitatges del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat podrà dur-se a terme mitjançant els contractes de compravenda i arrendament, sense perjudici de cessions d'ús gratuïtes o altres formes d'explotació establides per raons socials en els plans d'habitatge i sòl o mesures singulars de finançament aplicables.

En casos excepcionals, podrà cedir-se l'ús d'habitatges de promoció pública o del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat a persones físiques o jurídiques com ara ajuntaments, associacions, fundacions, organitzacions no lucratives o altres entitats que ho sol·liciten i acrediten suficientment la seua destinació per a fins socials, assistencials o d'interés públic. La direcció general en matèria de gestió, ampliació i millora del parc públic d'habitatge de la Generalitat acordarà la cessió i

l'instrument jurídic més adequat a proposta de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA). La forma de la cessió serà predominantment mitjançant contracte d'arrendament, no obstant això, si les circumstàncies ho aconsellen, podrà cedir-se l'ús de l'habitatge de manera gratuïta a través d'una cessió en precari.

La sol·licitud la farà l'administració interessada en el programa o l'activitat que es desenvolupe, mitjançant proposta motivada de la necessitat de cessió del o dels immobles. La proposta esmentada haurà d'acreditar la finalitat social, assistencial o d'interés públic a través de la presentació d'un projecte explicatiu del programa o activitat.”

Set. L'article 37 queda redactat de la següent manera:

“Article 37. Requisits per a l'adjudicació

Podran ser adjudicatàries d'un habitatge de protecció pública de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat en règim d'arrendament les unitats de convivència inscrites en el Registre de demanda d'habitatge, la capacitat econòmica de les quals no excedisca de 4,5 vegades l'IPREM, referit a 12 pagues.

El límit màxim d'ingressos s'incrementarà de manera acumulada, atesa la situació específica de cada unitat de convivència de conformitat amb l'apartat 4 de l'article 14 d'aquest decret.”

Huit. L'article 38 queda redactat de la següent manera:

“1. La direcció general competent en matèria d'habitatge exclourà del procediment d'adjudicació, mitjançant resolució motivada i amb audiència prèvia de la part interessada, les unitats de convivència en les següents situacions:

- a) Quan alguna de les persones integrants de la unitat de convivència haguera transmés per qualsevol títol un habitatge de promoció pública o haguera sol·licitat la resolució del contracte amb la Generalitat sense causa justa en els últims 5 anys.
- b) Quan alguna de les persones integrants de la unitat de convivència haguera sigut objecte d'expropiació per incompliment de la funció social o resolt el seu contracte per qualsevol procediment legal establert a aquest efecte i hagueren transcorregut 5 anys des de la fermesa de la resolució que ho acordara.
- c) Quan alguna de les persones integrants de la unitat de convivència haguera fet en anteriors habitatges activitats perilloses, incòmodes o insalubres, o actes que alteren greument la convivència veïnal en els últims 5 anys.

2. La direcció general competent en matèria d'habitatge podrà excloure del procediment d'adjudicació, mitjançant resolució motivada i amb audiència prèvia de la part interessada, les unitats de convivència que siguen titulars de béns immobles diferents d'habitatge o de béns mobles el valor dels quals no els faça creditors d'un habitatge de promoció pública.”

Nou. L'apartat 7 de l'article 48 queda redactat de la següent manera:

7. En els casos en què hi haja una situació d'emergència residencial, l'ajuntament podrà sol·licitar l'adjudicació per urgència, mitjançant resolució administrativa subscripta per l'òrgan municipal competent, acompanyada per un informe social en què s'acredite suficientment la situació d'urgent necessitat d'habitatge a parer de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA). En aquests casos, podran atendre's aquestes sol·licituds preferentment i amb independència de la baremació obtinguda, en funció de la disponibilitat i adequació dels habitatges disponibles en cada municipi. L'adjudicació per sol·licitud urgent haurà d'aprovar-se per resolució de la direcció general competent en matèria d'habitatge, a proposta de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) o a

través d'aquest organisme, quan la referida direcció general així ho acorde. En qualsevol cas, les sol·licituds urgents hauran de complir tots els requisits d'inscripció en el Registre de demanda. També es podrà tramitar l'adjudicació a instàncies de la direcció general competent en emergència residencial.

### **Desena. Modificació del Decret 49/2020, de 17 d'abril, del Consell, d'aprovació del Reglament orgànic i funcional de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA)**

Es modifica l'article 2 del Decret 49/2020, de 17 d'abril, del Consell, d'aprovació del Reglament orgànic i funcional de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), afegint-hi un apartat j amb el següent tenor literal:

"j) Establir, gestionar i tramitar línies d'ajuda i incentius, tant de caràcter financer com no financer, en matèria d'habitatge".

## **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

### **Primera. Règim transitori dels procediments**

1. Els expedients per a la qualificació dels habitatges de protecció pública en els quals s'haja presentat la sol·licitud de la qualificació provisional, abans de l'entrada en vigor d'aquest reglament, es regiran per la normativa en vigor en el moment de la seua sol·licitud.

No obstant això, el promotor podrà optar per reiniciar l'expedient acollint-se a les disposicions d'aquest reglament, o prosseguir-lo conforme a aquest, si els tràmits ja realitzats resulten compatibles amb aquest.

2. Les sol·licituds de visats de contractes de transmissió de domini o d'arrendament es regiran per la normativa aplicable a l'expedient de la qualificació provisional de l'immoble al qual estiguen referits.

3. Tots els procediments regulats en el títol sisé d'aquest reglament, així com els relatius a immobles del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat iniciats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest decret, es regiran per la normativa en vigor en el moment de la seua sol·licitud o inici.

4. Per a les segones i posteriors transmissions d'habitatges subjectes a protecció pública i els elements que s'hi vinculen, la qualificació provisional dels quals resulte anterior a l'entrada en vigor d'aquest reglament, el preu màxim d'aquests no podrà superar, en cap cas, els preus resultants d'aplicar a l'MBE, que a data de publicació és de 758 €/m<sup>2</sup> útil, segons siga el règim dels habitatges, l'àmbit territorial de preu màxim superior (ATPMS) del municipi i els coeficients corresponents a cada tipus d'habitatge amb el resultat següent:

<b>Preu màxim dels habitatges de protecció pública €/m<sup>2</sup> útil</b>				
<b>ATPMS</b>	<b>Règim especial</b>	<b>Règim Generals</b>	<b>Règim concertat</b>	<b>Habitatge usat</b>
<b>A1</b>	1.705,50	1.819,20	2.319,48	2.304,32
<b>A2</b>	1.591,80	1.697,92	2.183,04	2.183,04
<b>B</b>	1.478,10	1.576,64	1.910,16	1.910,16
<b>C1</b>	1.303,76	1.394,72	1.705,50	1.576,64



<b>C2</b>	1.303,76	1.394,72	1.637,28	1.516,00
<b>A</b>	1.137,00	1.212,80	1.364,40	1.212,80

### Àmbit territorial de preu màxim superior

<b>ATPMS A1</b>			
<b>ALACANT</b>	<b>CASTELLÓ</b>		<b>VALÈNCIA</b>
-	-		VALÈNCIA

<b>ATPMS A2</b>			
<b>ALACANT</b>	<b>CASTELLÓ</b>		<b>VALÈNCIA</b>
ALACANT	CASTELLÓ		-

<b>ATPMS B</b>			
<b>ALACANT</b>	<b>CASTELLÓ</b>		<b>VALÈNCIA</b>
BENIDORM	BENICÀSSIM		ALBORAIA
EL CAMPELLO	BORRIANA		QUART DE POBLET
ELCHE/ELX	VILA-REAL		XIRIVELLA
MUTXAMEL			GANDIA
SANT JOAN D'ALACANT			MANISES
SANT VICENT DEL RASPEIG			MISLATA
			PATERNA
			PICANYA
			SAGUNT
			SEDAVI
			TORRENT
			XIRIVELLA

<b>ATPMS C1</b>			
<b>ALACANT</b>	<b>CASTELLÓ</b>		<b>VALÈNCIA</b>
ALCOI	ALMASSORA		ALAUÀS
ALTEA	BENICARLÓ		ALBAL
ASPE	BORRIOL		ALCÀSSER
CALP	NULES		ALZIRA
CREVILLENT	ONDA		ALDAIA
DÈNIA	LA VALL D'UIXÓ		ALFAFAR
ELDA	VINARÒS		ALGEMESÍ
GUARDAMAR DEL SEGURA:	LES ALQUERIES		ALMÀSSERA
XÀBIA			BENETÚSSER
MONFORTE DEL CID			BENIPARRELL
NOVELDA			BURJASSOT
ORIHUELA			CATARROJA
PETRETER			CULLERA
SANTA POLA			FOIOS
TORREVIEJA			GODELLA
LA VILA JOIOSA			XÀTIVA
VILLENA			LLÍRIA
			LLOCNOU DE LA CORONA
			MELIANA
			MONCADA
			OLIVA
			ONTINYENT
			PAIPORTA
			PICASSENT
			EL PUIG DE SANTA MARIA
			PUÇOL
			REQUENA
			ROCAFORT
			SILLA

SUECA TAVERNES BLANQUES UTIEL XÀTIVA
---

<b>ATPMS C2</b>		
<b>ALACANT</b>	<b>CASTELLÓ</b>	<b>VALÈNCIA</b>
ALMORADI	MONCOFA	ALBALAT DELS SORELLS
CASTALLA	SEGORBE	ALBUIXECH
IBI		ALFARA DEL PATRIARCA
ONIL		BENAGUASIL
		BÉTERA
		BONREPÒS I MIRAMBELL
		CARCAIXENT
		L'ELIANA
		EMPERADOR
		MASSALFASSAR
		MASSAMAGRELL
		MASSANASSA
		MUSEROS
		LA POBLA DE FARNALS
		RAFELBUNYOL
		RIBA-ROJA DE TÚRIA
		SAN ANTONIO DE
		BENAGÉBER
		VINALESA

<b>ATPMS A</b>
RESTA DE MUNICIPIS

### **Segona. Règim transitori dels contractes de compravenda pendents d'atorgament d'escriptura pública**

A tots els contractes de compravenda amb preu ajornat i en els subsistents, relatius a habitatges del patrimoni públic de la Generalitat d'accés diferit a la propietat amortitzats i pendents d'atorgament de l'escriptura pública en la data d'entrada en vigor d'aquest decret els serà aplicable el que disposa aquest en relació a l'atorgament d'escriptures públiques.

### **Tercera. Contractes d'arrendament vigents a l'entrada en vigor d'aquest reglament**

A partir de l'entrada en vigor d'aquest decret en els contractes d'arrendament vigents d'habitatges del patrimoni de la Generalitat, s'entendrà adjudicatària la unitat de convivència resident en l'habitatge a l'efecte de tramitació de canvis de titularitat del capítol 5 del títol sisé d'aquest reglament. L'acreditació de la residència haurà de fer-se mitjançant certificat d'empadronament col·lectiu en l'habitatge durant almenys els 2 anys anteriors a la sol·licitud del canvi de titular.

### **Quarta. Valoració de la renda dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat**

El mètode de valoració establert per al càlcul de la renda dels immobles de promoció pública i del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat serà aplicable al cap de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest reglament.

## **DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA**

### **Única. Derogació normativa**

1. Es deroga el Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de

protecció pública a l'habitatge, i les modificacions derivades d'aquest.

2. Es deroga el Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatges de protecció pública i les modificacions derivades d'aquest.

3. Queden derogades les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposen al que disposa aquest decret.

## **DISPOSICIÓ FINAL**

Aquest decret entrarà en vigor el mes següent de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

### **Annex I. Taula del valor de referència del preu de mercat de l'habitatge lliure (VR) dels àmbits territorials homogenis i coeficients que intervenen en el seu càlcul**

El codi de cadastre (COD CAD) i l'àmbit territorial homogeni (ATH) de la taula han d'obtindre's de la cartografia Mapes anuals de valors urbans de la Direcció General del Cadastre.

### **Annex II. Preus de lloguer de mercat Gener 2022**

Valors de mercat obtinguts a partir dels índexs de lloguer d'habitatge actualitzats a gener de 2020 amb els índexs per comunitats autònomes de rúbriques de l'INE. Els valors assenyalats amb (\*) es corresponen amb les estimacions realitzades per als municipis que manquen de dades publicades pel Ministeri. Aquests es calculen com la mitjana dels preus dels municipis contigus excloent-ne els preus dels contigus que superen en un 20 % la mitjana.

### Provincia de Alicante

Municipio	Cód Distrito	€/m <sup>2</sup> Útil	Municipio	Cód Distrito	€/m <sup>2</sup> Útil
Adsubia	0300101	5,0 (*)		0303101	9,0
Agost	0300201	4,0	Benidorm	0303102	11,0
Agres	0300301	4,4 (*)		0303103	9,2
Aiguës	0300401	5,9 (*)		0303104	10,5
Albatera	0300501	4,3	Benifallim	0303201	4,6 (*)
	0300502	4,2			
Alcalalí	0300601	5,0 (*)	Benifato	0303301	6,0 (*)
Alcocer de Planes	0300701	5,0 (*)	Benigembla	0302901	5,0 (*)
Alcoleja	0300801	5,0 (*)	Benijófar	0303401	6,1
	0300901	6,1	Benilloba	0303501	4,6 (*)
	0300902	5,4	Benillup	0303601	4,6 (*)
	0300903	5,0	Benimantell	0303701	6,7
Alcoy/Alcoi	0300904	5,0	Benimarfull	0303801	4,6 (*)
	0300905	5,2	Benimassot	0303901	5,0 (*)
	0300906	5,0	Benimeli	0304001	5,3 (*)
	0300907	4,9	Benissa	0304101	5,3
	0300908	5,3		0304102	5,3
Alfafara	0301001	4,4 (*)	Benitachell/Poble Nou de Benitaxell, el	0304201	6,3
Alfàs del Pi, l'	0301101	9,8	Biar	0304301	4,5
Algorfa	0301201	7,4	Bigastro	0304401	4,1
Algueña	0301301	4,3 (*)	Bolulla	0304501	5,0 (*)
	0301401	8,9	Busot	0304601	5,9 (*)
	0301402	7,5		0304901	4,0
	0301403	7,6		0304902	4,2
Alicante/Alacant	0301404	10,3	Callosa de Segura	0304801	4,3
	0301405	6,5		0304802	4,6
	0301406	7,5	Calp	0304701	7,6
	0301407	7,2		0304702	9,6
	0301408	7,9		0305001	8,4
Almoradí	0301501	4,9	Campello, el	0305002	11,3
	0301502	4,9		0305003	9,6
Almudaina	0301601	4,6 (*)	Campo de Mirra/Camp de Mirra, el	0305101	4,3 (*)
Alqueria d'Asnar, l'	0301701	4,3 (*)	Cañada	0305201	4,3 (*)
	0301801	8,0	Castalla	0305301	4,4
Altea	0301802	0,0		0305302	4,0
	0301803	9,4	Castell de Castells	0305401	5,0 (*)
	0301901	4,5	Castell de Guadalest, el	0307501	5,8 (*)
Aspe	0301902	4,7	Catral	0305501	5,1
	0301903	5,3		0305601	4,3
	0301904	5,3	Cocentaina	0305602	4,3
Balones	0302001	4,6 (*)	Confrides	0305701	6,0 (*)
Banyeres de Mariola	0302101	3,9	Cox	0305801	4,5
	0302102	3,6		0305901	4,2
Benasau	0302201	5,0 (*)		0305902	4,5
Beixama	0302301	4,3 (*)	Creventent	0305903	4,0
Benejúzar	0302401	4,8		0305904	4,5
Benferri	0302501	4,8 (*)		0305905	5,5
Beniarbeig	0302601	7,8	Daya Nueva	0306101	4,7 (*)
Beniardá	0302701	6,0 (*)			
Beniarrés	0302801	5,0 (*)			
Benidoleig	0303001	5,6			

Municipio	Cód Distrito	€/m <sup>2</sup> Útil
Daya Vieja	0306201	4,7 (*)
	0306301	9,5
	0306302	8,6
Dénia	0306303	6,7
	0306304	6,6
	0306401	4,3
Dolores	0306402	4,3
	0306501	6,8
	0306502	6,8
Elche/Elx	0306503	5,2
	0306504	5,6
	0306505	5,6
	0306506	6,2
	0306507	7,2
Elda	0306601	5,1
	0306602	5,4
	0306603	5,2
	0306604	4,9
Facheca	0306605	5,3
	0306701	5,0 (*)
	0306801	5,0 (*)
Famorca	0306801	5,0 (*)
Finestrat	0306901	10,0
Fondó de les Neus, el/Hondón de las Nieves	0307701	4,3 (*)
Formentera del Segura	0307001	7,3
Gaianes	0307201	5,0 (*)
Gata de Gorgos	0307101	4,4
	0307102	4,3
Gorga	0307301	4,6 (*)
Granja de Rocamora	0307401	6,4
Guardamar del Segura	0307601	7,8
Hondón de los Frailes	0307801	4,3 (*)
	0307901	4,8
Ibri	0307902	4,9
	0307903	4,6
	0308001	5,3
Jacarilla	0308201	5,8
Jàvea/Xàbia	0308202	7,0
	0308203	9,5
Jijona/Xixona	0308301	4,6
Llíber	0308501	5,2 (*)
Lorcha/Oرخا, l'	0308401	5,0 (*)
Millena	0308601	4,6 (*)
Monforte del Cid	0308801	4,8
Monóvar/Monòver	0308901	4,0
	0308902	4,0
Montesinos, Los	0390301	5,7
Murla	0309101	5,0 (*)
Muro de Alcoy	0309201	4,2
	0309001	6,3
Mutxamel	0309002	10,3
	0309301	4,4
	0309302	4,6
Novelda	0309303	4,5
	0309401	7,2
Nucia, la	0309401	7,2
Ondara	0309501	5,5
Onil	0309601	4,2

Municipio	Cód Distrito	€/m <sup>2</sup> Útil
Orba	0309701	4,5
	0309901	5,0
	0309902	5,2
Orihuela	0309903	4,9
	0309904	5,2
	0309905	8,8
	0309906	5,5
	0309907	3,7
	0309908	5,5
Orxeta	0309801	5,3
Parcent	0310001	5,0 (*)
Pedreguer	0310101	5,5
	0310201	4,4
Pego	0310202	4,7
	0310203	4,8
Penàguila	0310301	4,6 (*)
	0310401	4,0
Petrer	0310402	5,4
	0310403	5,1
	0310404	5,4
Pilar de la Horadada	0390201	6,0
Pinós, el/Pinoso	0310501	3,8
Planes	0310601	5,0 (*)
Poblets, els	0390101	7,1 (*)
Polop	0310701	6,2
Quatretondeta	0306001	4,6 (*)
Rafal	0310901	4,7
Râfol d'Almúnia, El	0311001	5,3 (*)
Redován	0311101	4,1
Relleu	0311201	6,0 (*)
Rojales	0311301	6,5
Rojales	0311302	5,4
Romana, la	0311401	4,3 (*)
Sagra	0311501	5,3 (*)
Salinas	0311601	4,6 (*)
San Fulgencio	0311801	3,5
	0390401	5,6
San Isidro	0312001	4,1
San Miguel de Salinas	0312201	6,8
	0312202	7,6
San Vicente del Raspeig/Sant Vicent del Raspeig	0312203	8,0
	0311701	5,3 (*)
Sanet y Negrals	0311901	7,2
Sant Joan d'Alacant	0311902	7,6
	0312101	8,4
Santa Pola	0312102	7,4
	0312301	4,4
Sax	0312302	4,5
	0312401	6,0 (*)
Sella	0312501	5,2 (*)
Senija	0312701	5,0 (*)
Tàrbena	0312801	5,9
	0312802	9,6
Teulada	0312803	8,3
	0312901	4,3 (*)
Tibi	0312901	4,3 (*)
Tollos	0313001	5,0 (*)

Municipio	Cód Distrito	€/m² Útil
Tormos	0313101	5,3 (*)
Torremanzanas/Torre de les Maçanes, la	0313201	4,6 (*)
	0313301	7,1
Torrevieja	0313302	7,8
	0313303	7,7
Vall d'Alcalà, la	0313401	5,0 (*)
Vall de Gallinera	0313601	5,0 (*)
Vall de Laguar, la	0313701	5,0 (*)
Vall d'Ebo, la	0313501	5,0 (*)
Verger, el	0313801	6,4
	0313901	5,6
Villajoyosa/Vila Joiosa, la	0313902	5,4
	0313903	9,5
	0314001	4,8
	0314002	4,6
	0314003	4,8
Villena	0314004	4,8
	0314005	4,8
	0314006	4,8
	0314007	4,8
Xaló	0308101	5,6
	0308102	5,5

#### Provincia de Castellón/Castelló

Aín	1200201	4,2 (*)
Albocàsser	1200301	4,5
Alcalà de Xivert	1200401	3,7
	1200402	6,3
Alcora, l'	1200501	3,8
	1200502	4,1
Alcudia de Veo	1200601	4,2 (*)
Alfondegulla	1200701	4,2 (*)
Algimia de Almonacid	1200801	4,2 (*)
	1200901	5,1
Almazora/Almassora	1200902	4,7
	1200903	6,0
Almedijar	1201001	4,2 (*)
Almenara	1201101	6,4
Alquerías del Niño Perdido	1290101	5,6
Altura	1201201	4,2
Arañuel	1201301	4,0 (*)
Ares del Maestrat	1201401	3,8 (*)
Argelita	1201501	4,0 (*)
	1201601	4,0
Artana	1201602	4,0
Atzeneta del Maestrat	1200101	4,3 (*)
Ayódar	1201701	4,0 (*)
Azuébar	1201801	4,2 (*)
Barracas	1202001	3,9 (*)
Bejis	1202201	4,0 (*)
Benafer	1202401	3,9 (*)
Benafigos	1202501	4,3 (*)
Benasal	1202601	2,9
	1202701	6,0
Benicarló	1202702	5,8
	1202703	6,6
Benicasim/Benicàssim	1202801	8,4

Municipio	Cód Distrito	€/m² Útil
Benlloch	1202901	4,3 (*)
	1202101	4,7
Betxí	1202102	4,0
	1203201	4,9
	1203202	5,1
Borriana/Burriana	1203203	5,0
	1203204	5,0
	1203205	5,9
Borriol	1203101	5,6
	1203102	4,7
	1203301	5,1
Cabanes	1203302	4,2
Càlig	1203401	5,0
Canet lo Roig	1203601	4,9 (*)
Castell de Cabres	1203701	4,9 (*)
Castellfort	1203801	3,8 (*)
Castellnovo	1203901	4,2 (*)
	1204001	5,3
	1204002	6,1
	1204003	6,2
	1204004	6,0
Castellón de la Plana/Castelló de la Plana	1204005	5,9
	1204006	6,3
	1204007	6,2
	1204008	6,6
	1204009	6,3
Castillo de Villamalefa	1204101	4,0 (*)
Catí	1204201	4,9 (*)
Caudiel	1204301	3,8
Cervera del Maestre	1204401	4,9 (*)
Chert/Xert	1205201	4,9 (*)
Chilches/Xilxes	1205301	6,2
Chodos/Xodos	1205501	4,3 (*)
Chóvar	1205601	4,2 (*)
Cinctorres	1204501	3,8 (*)
Cirat	1204601	4,0 (*)
Cortes de Arenoso	1204801	4,0 (*)
Costur	1204901	4,3 (*)
	1205001	5,5
Coves de Vinromà, les	1205002	3,6
Culla	1205101	4,3 (*)
Eslida	1205701	2,4
Espadilla	1205801	4,0 (*)
Fanzara	1205901	4,0 (*)
Figueroles	1206001	4,3 (*)
Forcall	1206101	3,8 (*)
Fuente la Reina	1206301	4,0 (*)
Fuentes de Ayódar	1206401	4,0 (*)
Gaibiel	1206501	4,2 (*)
Geldo	1206701	4,2 (*)
Herbés	1206801	4,9 (*)
Higueras	1206901	4,0 (*)
Jana, la	1207001	4,9 (*)
	1207101	5,0
Jérica	1207102	4,3
Llosa, la	1207401	7,0
Lucena del Cid	1207201	3,6
Ludiente	1207301	4,0 (*)

Municipio	Cód Distrito	€/m <sup>2</sup> Útil
Mata de Morella, la	1207501	3,8 (*)
Matet	1207601	4,2 (*)
Moncofa	1207701	4,8
	1207702	7,5
Montán	1207801	4,0 (*)
Montanejos	1207901	6,2
	1208001	6,0
Morella	1208002	4,9
	1208003	5,0
Navajas	1208101	5,9
Nules	1208201	4,8
	1208202	4,4
Olocau del Rey	1208301	3,8 (*)
	1208401	4,7
Onda	1208402	5,1
	1208403	4,5
Oropesa del Mar/Orpesa	1208501	7,8
Palanques	1208701	3,8 (*)
Pavías	1208801	4,0 (*)
Peñíscola/Peñíscola	1208901	5,8
	1208902	6,1
Pina de Montalgrao	1209001	3,9 (*)
Pobla de Benifassà, la	1209301	4,9 (*)
Pobla Tornesa, la	1209401	4,9 (*)
Portell de Morella	1209101	3,8 (*)
Puebla de Arenoso	1209201	4,0 (*)
Ribesalbes	1209501	4,0 (*)
Rosell	1209601	4,9 (*)
Sacañet	1209701	4,0 (*)
Salzadella, la	1209801	4,9 (*)
San Rafael del Río	1210101	4,9 (*)
Sant Joan de Moró	1290201	4,1
Sant Jordi/San Jorge	1209901	6,0
	1210001	3,6
Sant Mateu	1210002	3,6
	1210201	4,9 (*)
Santa Magdalena de Pulpis	1210301	4,3 (*)
Sarratella	1210401	4,5
	1210402	5,3
Segorbe	1210403	4,0
	1210501	4,3 (*)
Sierra Engarcerán	1210601	4,1
Soneja	1210701	4,3 (*)
Sot de Ferrer	1210801	4,7
Sueras/Suera	1210901	4,0
Tales	1211001	4,0 (*)
Teresa	1211101	4,9 (*)
Tírig	1211201	3,8 (*)
Todolella	1211301	4,0 (*)
Toga	1211401	4,0 (*)
Torás	1211501	4,0 (*)
Toro, El	1211601	4,0 (*)
Torraiba del Pinar	1211901	4,3 (*)
Torre d'En Besora, la	1212001	4,3 (*)
Torre d'en Doménec, la	1211701	4,2
	1211702	5,1
Torreblanca	1211801	4,0 (*)
Torrechiva	1212101	4,9 (*)
Traiguera		

Municipio	Cód Distrito	€/m <sup>2</sup> Útil
Useras/Useres, les	1212201	4,3 (*)
Vall d'Alba	1212401	4,4
	1212402	4,4
Vall de Almonacid	1212501	4,2 (*)
	1212601	5,4
Vall d'Uixó, la	1212602	4,7
	1212603	4,5
Vallat	1212301	4,0 (*)
Vallibona	1212701	4,9 (*)
Vilafamés	1212801	4,9
Vilanova d'Alcolea	1213201	4,3 (*)
Vilar de Canes	1213401	4,3 (*)
	1213501	5,6
Vila-real	1213502	5,6
	1213503	5,4
	1213504	5,1
	1213601	4,5
Vilavella, la	1213602	4,5
	1212901	4,7
Villafranca del Cid/Vilafranca		
Villahermosa del Río	1213001	4,0 (*)
Villamalur	1213101	4,2 (*)
Villanueva de Viver	1213301	4,0 (*)
Villores	1213701	3,8 (*)
Vinaròs	1213801	6,4
Vistabella del Maestrazgo	1213901	4,3 (*)
Viver	1214001	3,4
Zorita del Maestrazgo	1214101	3,8 (*)
Zucaina	1214201	4,0 (*)

#### Provincia de Valencia/València

Ademuz	4600101	2,6
Ador	4600201	4,7 (*)
Agullent	4600401	3,0
Aielo de Malferit	4604201	3,4
Aielo de Rugat	4604301	4,0 (*)
	4600501	6,9
Alaquàs	4600502	6,7
	4600503	6,8
	4600601	3,8
Albaida	4600701	6,4
	4600702	6,1
Albal	4600703	5,8
	4600704	6,3
Albalat de la Ribera	4600801	4,0
Albalat dels Sorells	4600901	6,3
Albalat dels Tarongers	4601001	5,2 (*)
Alberic	4601101	4,4
Alborache	4601201	4,1 (*)
Alboraya	4601301	9,4
Albuixech	4601401	6,1
Alcàntera de Xúquer	4601601	4,3
Alcàsser	4601501	5,5
Alicublas	4601801	4,5 (*)
Alcúdia de Crespins, l'	4602001	4,1
	4601901	4,5
Alcúdia, l'	4601902	4,8
	4602101	6,7
Aldaia		
Alfafar	4602201	6,4

Municipio	Cód Distrito	€/m <sup>2</sup> Útil
Alfara de la Baronia	4602401	4,9 (*)
Alfara del Patriarca	4602501	8,2
Alfarp	4602601	4,4
Alfarrasí	4602701	3,7 (*)
Alfauir	4602301	4,7 (*)
Algar de Palancia	4602801	4,9 (*)
	4602901	4,3
	4602902	4,6
Algemesí	4602903	4,9
	4602904	4,6
	4602905	4,4
Algimia de Alfara	4603001	4,9 (*)
	4603101	4,1
Alginet	4603102	4,5
	4603103	5,3
Almàssera	4603201	6,5
Almiserà	4603301	4,0 (*)
Almoines	4603401	5,9
Almussafes	4603501	5,3
Alpuente	4603601	4,8 (*)
Alqueria de la Comtessa, l'	4603701	5,0 (*)
	4601701	4,8
	4601702	5,3
Alzira	4601703	5,3
	4601704	5,2
	4601705	5,2
Andilla	4603801	4,5 (*)
Anna	4603901	3,5
Antella	4604001	3,9 (*)
Aras de los Olmos	4604101	4,8 (*)
Atzeneta d'Albaida	4600301	3,7 (*)
Ayora	4604401	4,0
Barx	4604601	4,3 (*)
Barxeta	4604501	4,3 (*)
Bèlgida	4604701	3,7 (*)
Bellreguard	4604801	5,2
Bellús	4604901	3,7 (*)
Benagéber	4605001	4,9 (*)
	4605101	5,3
Benaguasil	4605102	5,4
	4605103	5,2
Benavites	4605201	5,4 (*)
Beneixida	4605301	3,9 (*)
Benetússer	4605401	6,6
Beniarjó	4605501	5,5
Beniatjar	4605601	3,7 (*)
Benicolet	4605701	4,0 (*)
Benicull de Xúquer	4690401	4,5 (*)
Benifaíó	4606001	5,3
Benifairó de la Valldigna	4605901	4,6 (*)
Benifairó de les Valls	4605801	5,0
Benifà	4606101	4,7 (*)
Benigànim	4606201	3,9
Benimodo	4606301	4,5
Benimuslem	4606401	4,8 (*)
Beniparrell	4606501	5,6
Benirredrà	4606601	5,8
Benisanó	4606701	4,9
Benissoda	4606801	3,4 (*)

Municipio	Cód Distrito	€/m <sup>2</sup> Útil
Benisuera	4606901	3,7 (*)
	4607001	6,6
Bétera	4607002	7,1
Bicorp	4607101	4,1 (*)
Bocairent	4607201	4,5
Bolbaite	4607301	2,8 (*)
Bonrepòs i Mirambell	4607401	7,6
Bufali	4607501	3,7 (*)
Bugarra	4607601	4,5 (*)
Buñol	4607701	4,6
	4607801	6,8
Burjassot	4607802	6,9
Calles	4607901	4,5 (*)
Camporrobles	4608001	4,7 (*)
Canals	4608101	4,4
Canet d'En Berenguer	4608201	9,1
	4608301	4,8
	4608302	5,2
Carcaixent	4608303	4,1
	4608304	5,1
Càrcer	4608401	4,1
Carlet	4608501	4,8
Carrícola	4608601	3,7 (*)
Casas Altas	4608701	2,6 (*)
Casas Bajas	4608801	2,6 (*)
Casinos	4608901	4,6
Castelló de Rugat	4609001	3,2
Castellonet de la Conquesta	4609101	4,0 (*)
Castielfabib	4609201	2,6 (*)
Catadau	4609301	4,3
Catarroja	4609401	6,5
Caudete de las Fuentes	4609501	4,7 (*)
Cerdà	4609601	4,1 (*)
Chella	4610701	3,6
Chelva	4610601	4,7
Chera	4610801	4,5 (*)
	4610901	5,0
Cheste	4610902	5,5
	4610903	4,6
Chiva	4611101	5,0
Chulilla	4611201	4,5 (*)
Cofrentes	4609701	4,1 (*)
Corbera	4609801	3,7
Cortes de Pallás	4609901	4,1 (*)
Cotes	4610001	3,9 (*)
	4610501	5,2
	4610502	5,7
Cullera	4610503	5,5
	4610504	5,4
	4610505	6,9
	4610506	8,4
Daimús	4611301	8,3
Domeño	4611401	4,5 (*)
Dos Aguas	4611501	4,1 (*)
Eliana, l'	4611601	8,1
Emperador	4611701	7,1
Enguera	4611801	4,4
Ènova, l'	4611901	4,3 (*)
Estivella	4612001	5,0



Municipio	Cód Distrito	€/m² Útil
Estubeny	4612101	4,1 (*)
Faura	4612201	5,1
Favara	4612301	4,5
Foios	4612601	6,7
Font de la Figuera, la	4612801	3,1
Font d'En Carròs, la	4612701	4,1
Fontanars dels Alforins	4612401	3,4 (*)
Fortaleny	4612501	4,4 (*)
Fuenterrobles	4612901	4,7 (*)
	4613101	5,9
	4613102	5,5
	4613103	5,7
Gandia	4613104	8,0
	4613105	5,1
	4613106	5,6
	4613107	5,5
Gátova	4690201	4,8 (*)
Gavarda	4613001	3,9 (*)
Genovés	4613201	3,5
Gestalgar	4613301	4,5 (*)
Gilet	4613401	5,0
	4613501	7,1
	4613502	6,6
Godella	4613503	6,9
	4613504	9,3
Godolleta	4613601	4,0
Granja de la Costera, la	4613701	4,1 (*)
Guadasequies	4613801	3,7 (*)
Guadassuar	4613901	4,3
Guardamar de la Safor	4614001	6,1
Higueruelas	4614101	4,5 (*)
Jalance	4614201	4,1 (*)
Jarafuel	4614401	4,1 (*)
Llanera de Ranes	4615401	4,1 (*)
Llaurí	4615501	4,5 (*)
	4614701	5,2
Llíria	4614702	5,1
Llocnou de la Corona	4615201	4,9 (*)
Llocnou de Sant Jeroni	4615301	4,0 (*)
Llocnou d'En Fenollet	4615101	4,3 (*)
Llombai	4615601	4,3
Llosa de Ranes, la	4615701	3,4
Llutxent	4615001	3,5
Loriguilla	4614801	9,1
Losa del Obispo	4614901	4,5 (*)
Macastre	4615801	3,1
	4615901	6,8
Manises	4615902	6,8
	4615903	7,7
Manuel	4616001	4,4
Marines	4616101	4,8 (*)
Massalavés	4616201	4,0
Massalfassar	4616301	6,9
Massamagrell	4616401	6,5
Massanassa	4616501	6,5
Meliana	4616601	6,9
Millares	4616701	4,1 (*)
Miramar	4616801	6,0
Mislata	4616901	7,3

Municipio	Cód Distrito	€/m² Útil
Mogente/Moixent	4617001	3,7
	4617101	7,6
Moncada	4617102	7,4
Montaverner	4617301	3,6
Montesa	4617401	3,9 (*)
Montitxelvo/Montichelvo	4617501	4,0 (*)
Montroy	4617601	4,3
Montserrat	4617201	5,4
Museros	4617701	7,3
Nàquera	4617801	6,8
Navarrés	4617901	3,0
Novel·le/Novetlè	4618001	5,0
	4618101	5,3
	4618102	4,4
Oliva	4618103	4,7
	4618104	4,4
Olleria, l'	4618301	3,6
Olocau	4618201	4,8 (*)
	4618401	4,7
Ontinyent	4618402	5,2
	4618403	4,6
Otos	4618501	3,7 (*)
Païporta	4618601	6,9
Palma de Gandia	4618701	4,7 (*)
Palmera	4618801	4,2
Palomar, el	4618901	3,7 (*)
Patema	4619001	7,6
Pedralba	4619101	4,5
Petrés	4619201	4,8
Picanya	4619301	6,4
Picassent	4619401	5,9
Piles	4619501	5,2
Pinet	4619601	4,3 (*)
Pobla de Farnals, la	4619901	8,1
Pobla de Vallbona, la	4620201	6,3
Pobla del Duc, la	4620001	3,7
Pobla Llarga, la	4620301	4,4
Polinyà de Xúquer	4619701	4,5
Potriés	4619801	4,6
Puçol	4620501	6,8
Puebla de San Miguel	4620101	2,6 (*)
	4620401	6,8
Puig	4620402	7,9
Quart de les Valls	4610101	5,1 (*)
Quart de Poblet	4610201	7,0
Quartell	4610301	4,5
Quatretonda	4610401	4,3 (*)
Quesa	4620601	1,9
Rafelbuñol/Rafelbunyol	4620701	7,5
Rafelcofer	4620801	5,0 (*)
Rafelguaraf	4620901	4,3 (*)
Ràfol de Salem	4621001	3,7 (*)
Real	4621201	4,8
Real de Gandia	4621101	5,3
	4621301	5,6
	4621302	4,8
Requena	4621303	3,3
	4621304	3,3

Municipio	Cód Distrito	€/m² Útil
Riba-roja de Túria	4621401	5,2
	4621402	6,2
	4621403	5,9
Riola	4621501	4,4 (*)
Rocafort	4621601	8,3
Rotglà i Corberà	4621701	4,1 (*)
Rótova	4621801	4,8
Rugat	4621901	4,0 (*)
	4622001	5,2
Sagunto/Sagunt	4622002	6,2
	4622003	5,3
	4622004	6,4
Salem	4622101	3,7 (*)
San Antonio de Benagéber	4690301	7,1
Sant Joanet	4622201	4,4 (*)
Sedaví	4622301	7,1
Segart	4622401	5,2 (*)
Sellent	4622501	4,1 (*)
Sempere	4622601	3,7 (*)
Senyera	4622701	4,4 (*)
Serra	4622801	5,3
Siete Aguas	4622901	4,2
Silla	4623001	6,0
Simat de la Valldigna	4623101	4,3
Sinarcas	4623201	4,9 (*)
Sollana	4623301	5,1
Sot de Chera	4623401	4,5 (*)
	4623501	5,6
Sueca	4623502	5,2
	4623503	4,9
	4623504	4,7
Sumacàrcer	4623601	3,9 (*)
Tavernes Blanques	4623701	6,3
Tavernes de la Valldigna	4623801	4,0
	4623802	4,2
	4623803	4,2
	4623901	4,1 (*)
Teresa de Cofrentes	4624001	4,0 (*)
Terrateig	4624101	4,8 (*)
Titaguas	4624201	2,3 (*)
Torrebaja	4624301	4,1 (*)
Torrella	4624401	6,3
	4624402	6,7
	4624403	7,3
	4624404	8,6
Torres Torres	4624501	4,9 (*)
Tous	4624601	4,1 (*)
Tuéjar	4624701	4,9
Turís	4624801	4,7
	4624802	4,8
	4624901	5,7
Utiel	4624902	5,0
	4624903	4,8
	4624904	4,3

Municipio	Cód Distrito	€/m² Útil
Valencia	4625001	11,8
	4625002	10,4
	4625003	9,6
	4625004	9,3
	4625005	8,7
	4625006	10,2
	4625007	7,5
	4625008	7,7
	4625009	7,9
	4625010	8,1
	4625011	8,8
	4625012	9,7
	4625013	9,4
	4625014	9,2
	4625015	8,5
	4625016	8,3
	4625017	6,5
	4625018	6,8
	4625019	7,2
Vallada	4625101	3,3
Vallanca	4625201	2,6 (*)
Vallés	4625301	4,1 (*)
Venta del Moro	4625401	4,7 (*)
Vilamarxant	4625601	5,7
Villalonga	4625501	4,7
Villanueva de Castellón	4625701	4,3
Villar del Arzobispo	4625801	3,7
Villargordo del Cabriel	4625901	4,7 (*)
Vinalesa	4626001	7,0
Xàtiva	4614501	5,0
	4614502	4,7
	4614503	5,7
	4614504	5,1
	4614505	5,4
Xeraco	4614301	4,9
Xeresa	4614601	5,3
Xirivella	4611001	6,6
Yátova	4626101	4,0
Yesa, La	4626201	4,8 (*)
Zarra	4626301	4,1 (*)