

Proyecto de DECRETO XX/2022, de xx de xx de 2022, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat

Índice

PREÁMBULO

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto y ámbito
- Artículo 2. Definiciones y características
- Artículo 3. Calificación de la protección pública
- Artículo 4. Duración del periodo de protección.
- Artículo 5. Clases de viviendas de protección pública
- Artículo 6. Ámbito de la protección

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN DEL DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

- Artículo 7. Régimen de uso y acceso a la propiedad.
- Artículo 8. Cambio de vivienda
- Artículo 9. Limitaciones a la facultad de disponer derivadas del régimen de protección
- Artículo 10. Entrega y ocupación. Destino
- Artículo 11. Acceso a la financiación de las actuaciones s
- Artículo 12. Percepción de cantidades a cuenta
- Artículo 13. Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos
- Artículo 14. Procedimiento de visado de contratos
- Artículo 15. Elevación a escritura pública

TÍTULO SEGUNDO. SISTEMA DE FIJACIÓN DE PRECIOS DE VENTA Y RENTA

- Artículo 16. Conceptos
- Artículo 17. Limitaciones al valor de los terrenos
- Artículo 18. Precio máximo de venta de las viviendas de protección pública (PMV)
- Artículo 19. Renta máxima de las viviendas de protección pública (RMV)

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE PROMOCIÓN PÚBLICA

CAPÍTULO I. Concepto y ámbito

- Artículo 20. Viviendas de promoción pública

CAPÍTULO II. Procedimiento de Calificación Provisional

- Artículo 21. Iniciación del expediente de construcción y concesión de la calificación provisional en las Promociones Públicas Directas de la Generalitat
- Artículo 22. Iniciación del expediente de construcción y concesión de la calificación provisional en las Promociones Públicas Directas de las Entidades Locales
- Artículo 23. Iniciación del expediente de construcción y concesión de la calificación provisional en

las Promociones Públicas Instrumentales

Artículo 24. Iniciación del expediente de construcción y concesión de la calificación provisional en las Promociones Públicas Asimiladas

CAPÍTULO III. Calificación Definitiva

Artículo 25. Calificación definitiva

Artículo 26. Calificación de viviendas objeto de actuaciones de rehabilitación de edificios

Artículo 27. Calificación de viviendas existentes

TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE PROMOCIÓN PRIVADA

CAPÍTULO I. Concepto y ámbito

Artículo 28. Viviendas de protección pública de promoción privada

CAPÍTULO II.- Procedimiento de calificación provisional

Artículo 29. Solicitud de calificación provisional

Artículo 30. Supuestos especiales de solicitud de calificación provisional

Artículo 31. Reserva de viviendas de promoción privada de protección pública, por parte de la Generalitat para su adquisición.

Artículo 32. Concesión de la calificación provisional

Artículo 33. Efectos de la concesión de la calificación provisional

Artículo 34. Modificación de la calificación provisional

Artículo 35. Efectos de la caducidad, desistimiento y renuncia

CAPÍTULO III.- Procedimiento de calificación definitiva

Artículo 36. Solicitud de la calificación definitiva

Artículo 37. Concesión de la calificación definitiva

Artículo 38. Denegación de la calificación definitiva

Artículo 39. Toma de razón en el Registro de la Propiedad

Artículo 40. Efectos de la calificación definitiva

Artículo 41. Modificación de la calificación definitiva

TÍTULO QUINTO. SUPUESTOS ESPECIALES DE CALIFICACIÓN

Artículo 42. Viviendas destinadas a personas con discapacidad

Artículo 43. Viviendas destinadas a familias numerosas

Artículo 44. Cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios

Artículo 45. Edificios en construcción o terminados

Artículo 46. Alojamientos de emergencia.

TÍTULO SEXTO. RÉGIMEN JURÍDICO DEL PATRIMONIO DE PROMOCIÓN PÚBLICA Y DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE VIVIENDA Y SUELO DE LA GENERALITAT

CAPÍTULO I. Régimen jurídico

Artículo 47. Objeto y ámbito

CAPÍTULO II. Gestión de inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Artículo 48. Facultades de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA).

CAPÍTULO III. Formalización de la adjudicación del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Artículo 49. Adjudicación

Artículo 50. Formalización de la adjudicación. Contenido mínimo de los contratos.

Artículo 51. Contenido adicional para contratos arrendamiento

Artículo 52. Contenido adicional para contratos compra-venta

CAPITULO IV. Precios de transmisión y renta del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Artículo 53. Valor de los terrenos

Artículo 54. Precio máximo de transmisión de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda

Artículo 55. Valoración de viviendas para su adquisición e incorporación al patrimonio público, así como recuperación de viviendas s de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, por los mecanismos previstos en los artículos 57, 57 bis y 57 ter L8/2004 y en el Decreto-ley 6/2020.

Artículo 56. Renta de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat

Artículo 57. Adecuación de la renta a la capacidad económica de las unidades de convivencia

Artículo 58. Cesión de uso de viviendas a entidades para fines sociales

CAPITULO V. Gestión de las viviendas en arrendamiento.

Artículo 59. Cambio de titular del contrato de arrendamiento

Artículo 60. Cambio de titular del contrato de arrendamiento por desistimiento expreso o tácito

Artículo 61. Cambio de titular del contrato de arrendamiento por separación, divorcio o nulidad del matrimonio.

Artículo 62. Cambio de titular del contrato de arrendamiento por fallecimiento

Artículo 63. Cambio de vivienda en arrendamiento

Artículo 64. Acreditación de los motivos de cambio de vivienda

Artículo 65. Renuncia al contrato de arrendamiento por la unidad de convivencia

CAPÍTULO VI. Gestión de viviendas en compra-venta

Artículo 66. Obligación de asegurar la vivienda

Artículo 67. Cambios de régimen contractual.

Artículo 68. Resolución de contrato por mutuo acuerdo.

Artículo 69. Limitaciones a la transmisión

Artículo 70. Amortización anticipada

Artículo 71. Otorgamiento de escritura pública

Artículo 72. Derechos de tanteo y retracto

CAPÍTULO VII. Conservación de las viviendas de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Artículo 73. Reparación, mantenimiento y rehabilitación

CAPITULO VIII. Medidas de regularización y procedimientos de recuperación de la titularidad o

disponibilidad de las viviendas.

Artículo 74. Procedimientos de normalización

Artículo 75. Procedimientos de legalización de ocupantes sin título

Artículo 76. Resolución administrativa de los contratos de arrendamiento y de compraventa.
Procedimiento de desahucio.

Artículo 77. La potestad de la recuperación de oficio. Desalojo de ocupantes ilegales

Artículo 78. Expropiación forzosa de inmuebles por incumplimiento de la función social de la propiedad

Artículo 79. La recaudación ejecutiva por vía de apremio

Artículo 80. Certificación Administrativa. Inscripción en el Registro de la Propiedad

Artículo 81. Notificaciones

Artículo 82. Lanzamiento

Artículo 83. Aplicación de los procedimientos a locales, garajes y otros inmuebles.

CAPÍTULO IX. Otros inmuebles pertenecientes al patrimonio público de vivienda de la Generalitat

Artículo 84. Régimen de Cesión y adjudicación de locales de negocio

Artículo 85. Subrogaciones y traspasos de locales

Artículo 86. Cesión temporal de uso

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Delegación en Conseller competente en materia de vivienda de la facultad para cesión gratuita de uso de bienes inmuebles

Segunda. Suscripción de convenios

Tercera. Medidas de colaboración con los Colegios Oficiales Profesionales de la Comunitat Valenciana y Entidades colaboradoras autorizadas en materia de revisión de proyectos de viviendas s

Cuarta. Supletoriedad de la normativa estatal

Quinta. Medidas excepcionales

Sexta. Oficina de Supervisión de Proyectos de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA)

Séptima. Registro de Contratos de Arrendamiento de las viviendas de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat

Octava. Régimen de los contratos de arrendamiento de los inmuebles del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

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

Décima. Modificación del Decreto 49/2020 de 17 de abril, del Consell, de aprobación del Reglamento Orgánico y Funcional de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA).

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Régimen transitorio de los procedimientos.

Segunda. Régimen transitorio de los contratos de compraventa pendientes de otorgamiento de escritura pública.

Tercera. Contratos de arrendamiento vigentes a la entrada en vigor de este Reglamento.

Cuarta. Valoración de la renta de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Derogación normativa.

DISPOSICIÓN FINAL

Anexo I. Tablas de variables que intervienen en el valor de referencia del precio de mercado de vivienda libre.

Anexo II. Precios de alquiler de mercado. Enero 2022

PREÁMBULO

La Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunidad Valenciana asumió el mandato constitucional del artículo 47, en el que se establece el derecho fundamental de todos los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada. En desarrollo de la norma, el Consell aprobó el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, en el que se regulaba el ámbito referido a la vivienda de protección pública, el Decreto 82/2008, de 6 de junio modificó algunos de sus preceptos, no obstante estas modificaciones resultaron insuficientes, y en fecha 26 de junio el Consell aprobó mediante el Decreto 90/2009, el Reglamento de Viviendas de Protección Pública que derogó parcialmente el Decreto 75/2007 y que ha regulado hasta el día de hoy, el régimen de protección pública de las viviendas tanto de promoción pública como de promoción privada.

A la vista de la dispersión normativa existente y la falta de seguridad jurídica que ello provoca para todos los agentes intervinientes en el proceso de promoción y gestión de la vivienda de protección pública, el presente texto tiene como objetivo inicial la simplificación normativa mediante un único Reglamento que regule tanto la promoción privada como la pública, así como la gestión del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat Valenciana.

II

La Comunitat Valenciana, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.1.3 de la Constitución Española, tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, competencia que viene recogida en el artículo 49.1.9ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana. A tenor de ello, el presente texto regula el nuevo Reglamento de Viviendas de Protección Pública, que se estructura en seis títulos, nueve disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias y una derogatoria. El título preliminar, establece el objeto y ámbito del Reglamento, la tipología de las viviendas de protección pública y duración del periodo de protección, que pasa a tener carácter permanente. El título primero, regula el régimen de derecho de acceso a la vivienda de protección pública y el título segundo establece el sistema de fijación de precios de venta y renta en el acceso a estas viviendas. El título tercero se divide en tres capítulos y regula el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de promoción pública en cuanto a los procedimientos de obtención de las calificaciones provisional y definitiva. El título cuarto se divide en tres capítulos y desarrolla el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de promoción privada. El título quinto regula los supuestos especiales de calificación de viviendas y el título sexto que se divide en nueve capítulos se dedica al régimen jurídico del patrimonio de promoción pública y del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat diferenciando así aquellos inmuebles que forman parte del patrimonio de la Generalitat y cuya gestión se realiza a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.

Entre las disposiciones adicionales destaca la modificación y ajustes de algunos preceptos del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas.

En las cuatro disposiciones transitorias se regula la aplicabilidad del presente Reglamento a aquellos procedimientos de viviendas que obtengan la calificación provisional después de la entrada en vigor del mismo, con la posibilidad de acogerse voluntariamente a lo regulado en éste, si los trámites resultan compatibles. En lo que se refiere a los visados de contratos de transmisión de dominio o de arrendamiento se registrarán por la normativa vigente en el momento de obtención de la calificación provisional del inmueble al que vengan referidos.

III

El presente reglamento busca adaptar el régimen de las viviendas al ciclo socioeconómico actual, mucho más dinámico y cambiante que el anterior. Para ello se ha procurado distinguir claramente la promoción pública y la promoción privada, y se ha sistematizado cada uno de los regímenes a lo largo de la norma.

Una de las principales novedades de este reglamento es el carácter permanente de la calificación de las viviendas de protección pública frente a los límites temporales establecidos en las anteriores legislaciones y programas de vivienda que se aprobaron a su amparo. La razón de esta modificación no es otra que tratar de frenar la especulación en este tipo de viviendas, frenando la paulatina desaparición de la vivienda de protección pública en la Comunidad Valenciana.

Se permite el acceso a la propiedad de personas jurídicas, siempre que se produzca el destino a arrendamiento de las viviendas, que deberán ocuparse en cualquier caso por personas físicas que cumplan los requisitos para acceder al arrendamiento de las mismas. Se introduce la excepcionalidad de mantener la propiedad de una única vivienda de protección pública, de modo transitorio, para los casos tasados en los que exista necesidad de cambio de domicilio y vinculado a obtener la calificación permanente, para el caso de que la vivienda no lo tenga.

Otra de las importantes novedades que trae esta norma se encuentra en la fijación de los precios máximos de venta y renta con arreglo a la realidad socioeconómica actual y tomando indicadores oficiales y referencias objetivas. Se establece así una única zona de referencia, se actualizan los módulos y se prevé la posibilidad de actualización de los precios de acuerdo con las fluctuaciones del mercado en un porcentaje mínimo, tanto al alza como a la baja.

En cualquier caso, el importe máximo deberá cumplir el requisito de quedar por debajo del precio de mercado de la vivienda libre, calculado en cada caso con arreglo a los módulos de valor medio del ámbito territorial homogéneo publicado por la Dirección General de Catastro.

El precio máximo del alquiler se calcula en base a las diferentes escalas de ingresos de la unidad de convivencia e incluirá los gastos de comunidad ordinarios. Y también se incorpora el doble requisito, de quedar por debajo de los precios de mercado, en este caso se tomará como referencia los valores de los índices ministeriales, que en el propio texto se incluyen como anexo

relativos al año 2022.

En lo que se refiere a los procedimientos de calificación de las viviendas, se prevé en títulos diferentes el relativo a la promoción pública y la privada, habiéndose implementado en ambos casos medidas que permitan la agilización de los mismos.

Asimismo se prevé, para la promoción privada, la posibilidad de que la Generalitat, a través de la Conselleria de Vivienda se reserve la posibilidad de adquisición de un porcentaje, que puede llegar al 100%, de las viviendas de protección pública en aquellas promociones de nueva construcción en caso de que tales promociones se encuentren en áreas de necesidad de vivienda o en municipios con riesgo de despoblación. Estas viviendas serán ofrecidas en régimen de alquiler, que es la modalidad de acceso a la vivienda que se considera la más adecuada y compatible con las políticas de vivienda que se están desarrollando tanto a nivel estatal como europeo con el objetivo de incrementar el parque público de vivienda.

Por último, se ha unificado la normativa sobre gestión de inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, incluyéndose como título sexto específicamente la regulación referente a la gestión de los inmuebles, precios de venta y renta, conservación, medidas de regularización, recuperación de la titularidad o disponibilidad de las viviendas, y régimen de otro tipo de inmuebles, evitando así la dispersión normativa y la consecuente inseguridad jurídica que puede conllevar.

Por todo ello, a propuesta del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, una vez cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, y previa deliberación del Consell, en la reunión del día ... dede 2022,

DECRETO

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito

El presente reglamento tiene por objeto el desarrollo de la normativa en materia de vivienda de protección pública de la Comunitat Valenciana.

Asimismo, establece el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos, privados y sociales implicados, encaminadas a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas y unidades de convivencia que puedan acogerse a las medidas previstas en los Programas de Vivienda de Protección Pública.

Artículo 2. Definiciones y características

1. Se consideran viviendas de protección pública, todas aquellas que se encuentren calificadas como tal por la Conselleria competente en materia de vivienda. Así como, las que reúnan los requisitos de superficie, uso, forma de acceso, calidades y precio establecidos por la legislación en dicha materia.

Podrán ser promovidas por entes públicos o privados y se caracterizarán por:

- Cumplir los requisitos técnicos y normativa de diseño y condiciones necesarios para ello y haber

obtenido la calificación oportuna

- Acogerse a un precio de venta, renta o cesión de uso adecuado a lo dispuesto en la normativa que la regula, de manera permanente.
 - Encontrarse inventariadas en el Registro de Oferta Vivienda de la Comunitat Valenciana.
 - Ser utilizadas por destinatarios que cumplan los requisitos para ello y se encuentren inscritos en el Registro de demanda de Vivienda de la Comunitat Valenciana; y sean ocupadas dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.
 - Destinarse a domicilio habitual y permanente de los titulares del derecho correspondiente, y constituir un domicilio en el padrón municipal, no pudiendo tras su ocupación permanecer desocupada más de tres meses seguidos, salvo causa justificada.
 - Sujeción al derecho de tanteo y retracto a favor de la Generalitat, en las segundas y sucesivas transmisiones, salvo en aquellas excepciones previstas en la legislación en materia de vivienda.
- A los efectos de este Reglamento, se asimilarán a las viviendas de protección pública de nueva construcción las viviendas que procedan de la rehabilitación de edificios, siempre que reúnan los requisitos exigidos.

2. A estos efectos la superficie útil computable para las viviendas con protección incluirá el 50 por 100 de la superficie de los espacios exteriores cubiertos por la planta inmediatamente superior, tales como balcones, terrazas, etc. No se tendrá en cuenta a estos efectos los cubrimientos mediante voladizos, losas de remate o celosías estructurales cuya anchura sea inferior a sesenta centímetros.

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

3. La superficie útil máxima de la vivienda de protección pública será de 90 m² incluyendo, en el caso de viviendas, la participación correspondiente a la superficie útil de los espacios compartidos en el edificio complementarios a los espacios privativos.

Además, podrá incorporar en su caso, una superficie útil máxima adicional de 1 m² por vivienda o vivienda para el local de uso colectivo, 8 m² para trasteros anejos, y de otros 25 m² destinados a una plaza de garaje o a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

Excepcionalmente la superficie útil máxima de la vivienda podrá ser de 120 m² útiles, cuando se pueda justificar que la mayor superficie responde a la necesidad de cumplir los 10 m² por persona dentro la misma unidad de convivencia.

Artículo 3. Calificación de la protección pública

El procedimiento para que las viviendas se encuentren reconocidas como de protección pública, reuniendo los requisitos necesarios para ello, o de calificación, se realizará en dos fases:

1. Calificación provisional.

La calificación provisional se otorga por la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, o bien por quien por delegación de la misma ostente la citada competencia, una vez se ha comprobado el cumplimiento de los requisitos exigidos para las viviendas de protección pública previstos en la legislación en materia de vivienda de la Comunitat Valenciana, este Reglamento y disposiciones complementarias, tras la presentación del proyecto por parte de los promotores.

La concesión de la calificación provisional requiere la observancia de las condiciones que se

establecen en este Reglamento, y se expedirá en modelo normalizado.

2. Calificación definitiva.

La calificación definitiva, es la resolución administrativa que se concede por la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, o bien por quien por delegación de la misma ostente la citada competencia, por la que se verifica y reconoce que la realidad construida ha cumplido con el proyecto que obtuvo la calificación provisional o con los modificados del mismo debidamente autorizados.

Artículo 4. Duración del periodo de protección.

1. Las viviendas y sus anejos que hayan obtenido la calificación definitiva por parte de la Conselleria competente en materia de vivienda, mantendrán la citada calificación de manera permanente. Deberá hacerse constar de dicha forma expresamente en el acto administrativo que otorgue la Calificación Definitiva, y se reflejará en la escritura de Declaración de Obra Nueva, a los efectos de su constancia en el registro de la propiedad.

2. El plazo de calificación de las viviendas que no lo hubiesen sido con carácter permanente, podrá ser ampliado por resolución de la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, a petición del titular de la misma.

Artículo 5. Clases de viviendas de protección pública

Las viviendas de protección pública se clasificarán en:

- a) Viviendas de protección pública de nueva construcción o rehabilitación de promoción privada, por personas jurídicas o físicas.
- b) Viviendas de protección pública de promoción pública de nueva construcción o rehabilitación en cualquiera de las modalidades establecidas en la legislación en materia de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Artículo 6. Ámbito de la protección

1. La protección alcanzará a otros elementos diferentes de la vivienda, pero pertenecientes al mismo edificio: garajes, anejos, trasteros y locales. En los edificios o conjuntos residenciales de viviendas colaborativas o coviviendas la protección alcanzará a los espacios de uso y disfrute común.

2. Los elementos diferentes de la vivienda, pero pertenecientes al edificio, deberán cumplir, las siguientes condiciones:

a. Locales de negocio. Se podrán incluir en las promociones de viviendas de protección pública locales de negocio, que habrán de situarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a viviendas, o separadas por elementos que imposibiliten su conexión, siendo sus accesos claramente independientes y diferenciados.

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

b. Garajes, trasteros y anejos En las condiciones que determine cada plan, la protección se

extiende a los garajes y trasteros de edificios de viviendas de protección pública, que tendrán el precio limitado y podrán ser anejos vinculados a las viviendas. La protección podrá extenderse a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesario para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural, siempre que se encuentren vinculados a la vivienda.

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

3. En los edificios o conjuntos residenciales de vivienda colaborativa o covivienda en régimen de cesión de uso no será necesaria la constitución del régimen de propiedad horizontal.

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN DEL DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 7. Régimen de uso y acceso a la propiedad.

1. Será requisito para acceder al uso de la vivienda de protección pública en cualquiera de sus modalidades y régimen de uso o acceso, estar inscrita como persona demandante en la sección primera del Registro de Vivienda de la Generalitat cumpliendo los requisitos necesarios para ello.

2. Solamente pueden ser usuarios de las viviendas de protección pública las personas físicas. El régimen de uso de las viviendas de protección pública se determinará en la correspondiente cédula de calificación definitiva.

3. Las personas jurídicas podrán acceder a la propiedad de viviendas de protección pública únicamente en los casos en los que las citadas viviendas vayan a destinarse a su arrendamiento o cuando se trate de entidades sin ánimo de lucro o cuando vayan a ceder su uso en los edificios de covivienda.

4. El régimen de uso podrá ser el siguiente:

1º. Arrendamiento.

2º. Propiedad.

3º. Cesión de uso.

4º. Otras formas de explotación justificadas por razones sociales.

5. El acceso a la propiedad de una vivienda de protección pública podrá realizarse:

1º. Por compraventa.

2º. Mediante arrendamiento con opción de compra.

3º. Por promoción para uso propio, de personas agrupadas en comunidades de propietarios sin personalidad jurídica.

4º. Por promoción a través de cooperativas de viviendas o cualquier otra entidad con personalidad jurídica.

5º. Acceso a las viviendas de protección pública en segunda o posteriores transmisiones por cualquier título previsto en la legislación de general y pertinente aplicación.

Artículo 8. Cambio de vivienda

Los titulares de una vivienda de protección pública, no podrán ser titulares de otra vivienda de protección pública, salvo que en esta se den las circunstancias siguientes:

- a) Cuando la vivienda no cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas para las viviendas usadas. En tal caso, la citada vivienda se pondrá a disposición de la Generalitat.
- b) Cuando la vivienda resulte inadecuada por razón de superficie para los miembros de la unidad de convivencia, y no se cumpla el mínimo establecido de diez metros cuadrados útiles por persona.
- c) Cuando se genere la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad de algún miembro de la unidad de convivencia del interesado.
- d) Cuando resulte necesario el cambio de ubicación de vivienda para mejorar las condiciones de convivencia de la persona interesada o unidad de convivencia, por requerir una mayor atención por parte de familiares con residencia lejana a la vivienda actual o existir en la unidad de convivencia algún miembro con discapacidad que requiera un cambio de domicilio.

Para que sea posible la aplicación de las salvedades previstas en los apartados b), c) y d), se deberá proceder por parte de la persona interesada, a solicitar la calificación de carácter permanente de la vivienda de protección pública de la que resulte usuaria, en caso de que no lo tenga. Y en todo caso, a la inscripción de esta en el Registro de Oferta de Vivienda, tal y como prescribe el artículo 25 del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas, con la finalidad de que se proceda a su ocupación una vez resulte desocupada.

Para ello se otorgará el plazo de un año para que se produzca el cambio de vivienda. Dicho plazo se podrá prorrogar en casos justificados.

En el caso de que no se pueda arrendar o transmitir, en dicho plazo, se pondrá a disposición de la Generalitat para su movilización.

Dichas circunstancias podrán ser modificadas por resolución de la Consellería competente en materia de vivienda.

Artículo 9. Limitaciones a la facultad de disponer derivadas del régimen de protección

1. Las viviendas de protección pública están sometidas al precio máximo de venta, renta y superficie útil máxima que fije la Generalitat.

2. La vivienda deberá destinarse a domicilio habitual y permanente de la persona propietaria o inquilina, y no podrá ser objeto de cesión inter vivos, por ningún título, durante el plazo que señale la normativa reguladora de la correspondiente ayuda pública, en su caso.

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

4. Cuando se trate de viviendas ubicadas en edificios o conjuntos residenciales de viviendas colaborativas el régimen de transmisión se sujetará a la legislación especial que regule esta modalidad.

Artículo 10. Entrega y ocupación. Destino

1. La ocupación y uso de las viviendas de protección pública se efectuará una vez se haya obtenido la cédula de calificación definitiva.

Los promotores y, en su caso los propietarios, están obligados a entregar a los adquirentes y arrendatarios una copia de la cédula de calificación definitiva en el acto de la entrega de llaves, además de la documentación establecida por la legislación sobre ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

2. Las viviendas de protección pública deberán ser ocupadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de concesión de la cédula de calificación definitiva o desde la fecha de la firma del contrato de arrendamiento o de la escritura de compraventa o arrendamiento con opción de compra.

El plazo de ocupación podrá ser objeto de prórroga justificada por razones de tipo laboral, familiar, u otro tipo de circunstancias suficientemente acreditadas, y habrá de ser autorizada por los servicios territoriales competentes en materia de vivienda.

3. No perderá el carácter de residencia habitual y permanente por el hecho de que el titular o usuario, su cónyuge, y los parientes de uno u otro hasta el tercer grado, que con cualquiera de ellos conviva, ejerza en la vivienda o en sus dependencias una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación, siempre que en el ejercicio de dicha actividad se cumpla con normativa aplicable, y además se cumpla con lo dispuesto en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios y con la autorización o consentimiento expreso del propietario-arrendador en el supuesto de que la vivienda esté arrendada.

4. La residencia habitual y permanente podrá excepcionarse mediante resolución motivada de la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, en programas de integración social, o supuestos de emergencia, o víctimas de violencia de género o terrorismo, que por su naturaleza requieran un alojamiento temporal. Asimismo, cuando la falta de residencia habitual y permanente se deba a razones justificadas, relacionadas con las circunstancias familiares y laborales, se podrá excepcionar dicho requisito.

Artículo 11. Acceso a la financiación de las actuaciones protegidas

El acceso a la financiación o ayudas públicas para la promoción de actuaciones protegidas conllevará, el acceso a la vivienda en régimen de cooperativa o en arrendamiento o en cesión de uso.

Artículo 12. Percepción de cantidades a cuenta

1. Para que los promotores de viviendas de protección pública puedan percibir de los adquirentes o adjudicatarios durante el periodo de construcción, cantidades a cuenta del precio, deberán haber obtenido la calificación provisional y la autorización del servicio territorial competente en materia de vivienda.

A) La solicitud de la autorización para la percepción de cantidades a cuenta deberá realizarse con anterioridad a la calificación definitiva.

En la solicitud de autorización se deberá hacer constar el importe total de las cantidades que se pretenda obtener por este concepto.

A la solicitud se deberá acompañar:

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

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

B) Que las cantidades anticipadas se apliquen únicamente a la construcción de las viviendas, siendo ingresadas en cualquier establecimiento bancario o entidad de crédito pública o privada a disposición del promotor, con distinción de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al mismo.

C) Que en los contratos que se otorguen para formalizar las entregas a cuenta se haga constar de manera indubitada la cuantía de las mismas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad bancaria o de crédito donde ha de verificarse el ingreso, y la garantía que haya sido constituida por el promotor entre las previstas en el anterior inciso a) del subapartado A).

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

E) En el periodo de construcción sólo podrán percibirse de los futuros adquirentes pagos en concepto de cantidades a cuenta.

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

Posteriormente, una vez obtenida la autorización para percibir cantidades a cuenta del precio de la vivienda, avaladas o aseguradas conforme dispone este artículo, se podrán formalizar los

contratos, y dichas reservas podrán tener la consideración de entrega a cuenta del precio. Todo ello sin perjuicio de establecer, en el documento de reserva de vivienda, los pactos necesarios para los supuestos en que la reserva no llegue a buen fin.

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

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

3. El cumplimiento de las condiciones para percibir cantidades a cuenta es aplicable incluso a las promociones que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa.

Artículo 13. Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos

Los contratos de compraventa y arrendamiento deberán incluir las cláusulas que recojan los requisitos de información y venta exigidos en la legislación valenciana en materia de vivienda, además de las que puedan establecer los Programas de Vivienda de Protección Pública y las medidas de financiación que correspondan.

Además, obligatoriamente incluirán:

1. Con carácter general:

a) Que la vivienda objeto de la transmisión o cesión está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección pública establecido por la legislación valenciana en materia de vivienda y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la referida normativa y en la calificación definitiva, y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.

b) Que el promotor/vendedor o arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

c) Que el adquirente y arrendatario se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de seis meses a partir de la entrega de llaves y de seis meses a partir de la firma del contrato de arrendamiento respectivamente, salvo que medie justa causa.

d) Que el promotor/vendedor o arrendador se obliga a entregar al adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

e) En el supuesto de contratos de compraventa con percepción de cantidades a cuenta, habrán de consignarse en el contrato los datos requeridos por el artículo anterior, especificando que se ha obtenido la autorización administrativa para la percepción de estas cantidades.

No serán admisibles contratos de compraventa anticipada de viviendas de protección pública, sin estipular la percepción de cantidades a cuenta, y no se permitirá la percepción de cantidades por cualquier otro concepto.

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

caso, así como sus datos registrales y periodo de protección.

2. En los contratos de compraventa, además:

- a) Que el promotor o vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compra/venta en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.
- b) Que los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los de constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del promotor de la vivienda.
- c) Que el comprador podrá instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda, o cuando el promotor no la solicite en los plazos reglamentarios.

3. En los contratos de arrendamiento, además de las cláusulas de carácter general:

- a) Que el contrato se sujeta a la Ley de Arrendamientos Urbanos con las especificaciones establecidas por la normativa de protección.
- b) Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

Artículo 14. Procedimiento de visado de contratos

1. El visado de contrato es el acto administrativo por el que se faculta al adquirente o arrendatario de la vivienda de protección pública a acceder a la misma. Su finalidad será comprobar el cumplimiento de los requisitos de acceso y que el precio de venta o renta se adecua a los máximos vigentes.

Para el caso de viviendas del patrimonio público de vivienda, cuya adjudicación se realiza mediante el procedimiento administrativo regulado en el Decreto 106/2021 del Consell, y su formalización como contrato administrativo especial, se entiende incorporado el visado de contrato en la resolución de adjudicación de la vivienda.

2. Los contratos de transmisión inter vivos del derecho de propiedad, o del derecho de uso de las viviendas colaborativas, tanto en primera como en segunda o sucesivas transmisiones, o que constituya o transmita cualquier otro derecho real sobre las viviendas, a excepción del derecho de hipoteca, se presentarán en los servicios territoriales competentes en materia de vivienda en el plazo de seis meses a partir de su otorgamiento.

3. Igualmente se presentarán ante los Servicios Territoriales para su visado los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección pública y sus anejos vinculados. Será obligatorio la presentación del justificante del ingreso de la fianza.

4. Junto con los contratos a visar se presentará autorización expresa del adquirente y arrendatario para que los Servicios Territoriales puedan comprobar la inscripción en el Registro de demanda de Vivienda, y que se cumplen los requisitos de acceso a dicha vivienda; en particular la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras administraciones públicas competentes.

5. Si los contratos no reunieran los requisitos exigidos o si no fuera posible acreditar el cumplimiento de los requisitos oportunos, se requerirá a los interesados para que en el plazo de quince días procedan a su subsanación. Transcurrido el referido plazo sin que se lleve a cabo la citada subsanación se tendrá por decaído en su derecho.

Artículo 15. Elevación a escritura pública

1. Es requisito indispensable para la elevación de un contrato de compraventa de vivienda de protección pública a escritura pública que se haya obtenido visado del citado contrato, reconociendo el cumplimiento de las condiciones para acceder a la propiedad.

2. Los promotores de viviendas de protección pública estarán obligados a elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa celebrados con anterioridad a dicha calificación.

Si la compraventa tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la calificación definitiva, el citado plazo de tres meses se contará desde la fecha de obtención del visado, y se presentará en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda conforme dispone el artículo anterior.

3. En las promociones para uso propio, la escritura de declaración de obra nueva especificará el sometimiento a la legislación de protección pública de la vivienda, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la referida normativa y en la calificación definitiva, y que los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos

TÍTULO SEGUNDO. SISTEMA DE FIJACIÓN DE PRECIOS DE VENTA Y RENTA

Artículo 16. Conceptos

A los efectos de lo previsto en este Reglamento, se considera:

1. Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) al indicador definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos de la unidad de convivencia, en su cómputo anual.

2. Precio máximos de venta, renta y de cesión de uso. Las viviendas de protección pública tendrán precio de venta y renta limitado, que se determinará de acuerdo con lo que establezcan el presente Reglamento y los Programas de Vivienda de Protección Pública y en las disposiciones normativas que la desarrollen.

Artículo 17. Limitaciones al valor de los terrenos

1. El valor de los terrenos donde se vayan a promover viviendas de protección pública, añadido al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del porcentaje que establezcan al efecto, en su caso, los Programas de Vivienda de Protección Pública aplicables. A los efectos del cálculo de valoraciones, el coeficiente entre la superficie útil y la construida será del 0,70.

En defecto de previsión en los Programas de Vivienda de Protección Pública del sistema de valoración referido en el apartado anterior, se aplicarán de forma subsidiaria los siguientes

coeficientes: con carácter general para todas las viviendas de protección pública, dicho valor no excederá del 15 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros.

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

3. En caso de que los terrenos sean resultantes de una reparcelación, al valor de los terrenos se sumará el importe de las cargas de urbanización que figuren en la cuenta de liquidación provisional, en los términos que resulten de la afección real que consta en la certificación librada al efecto por el Registrador de la Propiedad.

4. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda comprobarán el cumplimiento del límite del valor de los terrenos. Para ello se calculará el valor en venta equivalente según lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1, a efectos de aplicar el porcentaje correspondiente.

Alternativamente, se podrá optar por la comprobación en base al método de valoración residual estática, calculando el valor en venta del edificio, que habrá de resultar inferior al valor en venta del edificio calculado según el párrafo segundo.

Sólo a efectos de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, se asignará a los locales de negocio, un valor por metro cuadrado útil igual al del precio máximo de venta multiplicado por 1,25.

5. En el supuesto de actuaciones protegidas en ámbitos urbanos sujetos a programas específicos, o cuando por motivos sociales, arquitectónicos, urbanísticos o de coyuntura económica se estime necesario, la persona titular de la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, podrá exceptuar esta limitación mediante resolución motivada, de acuerdo con los informes técnicos correspondientes.

Artículo 18. Precio máximo de venta de las viviendas de protección pública (PMV)

1. El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública será fijado por la Consellería competente en materia de vivienda. Su valor se establece en función de la superficie útil de las viviendas y los elementos vinculados a ellas. En el momento de entrada en vigor del presente reglamento se fija en 2.200 €/m² de superficie útil.

Para las viviendas pertenecientes al Patrimonio Público de Vivienda de la Generalitat se estará a lo previsto en el Título Sexto del presente Reglamento.

2. A efectos de la determinación del precio máximo de venta para los trasteros, plazas de garaje y locales anejos vinculados, se computará el 60 por 100 de su superficie útil.

3. La Consellería competente en materia de vivienda podrá modificar el precio máximo de venta en función de la evolución de los costes de ejecución material de los edificios de viviendas, cuando se produzcan variaciones anuales superiores al 5 %, al alza o a la baja, del Módulo Básico de Edificación publicado anualmente por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE). En

circunstancias excepcionales consecuencia de fluctuaciones desproporcionadas de los costes de construcción, la modificación del precio máximo podrá realizarse trimestralmente.

4. El precio de venta de la vivienda de protección pública no excederá el precio de mercado de la vivienda libre.

Como valor de referencia del precio de mercado de la vivienda libre se tomarán los módulos de valor medio del ámbito territorial homogéneo de uso residencial publicados por la Dirección General del Catastro en los Mapas anuales de valores urbanos, adaptados a las características de una vivienda de protección pública de nueva planta y un estado de conservación normal mediante la expresión:

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

Siendo:

VR = Valor de referencia del precio de mercado de la vivienda libre

VM = Módulo de valor medio del ámbito territorial homogéneo de uso residencial

VS = Valor residual del suelo

GB = Gastos generales y beneficio industrial

N = Coeficiente de apreciación o depreciación económica

A = Coeficiente de antigüedad

C = Coeficiente de estado de conservación o de vida de la edificación

1,43 = Factor de transformación del valor unitario por superficie construida en valor unitario por superficie útil

De esta manera, el precio de venta de la vivienda de protección pública no excederá del valor de referencia del mercado de la vivienda libre del ámbito territorial homogéneo de valoración en el que se ubique la vivienda.

En el **Anexo I** se relacionan las variables que intervienen en la expresión anterior y el resultado del cálculo de VR. La dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, anualmente publicará los valores de referencia obtenidos a partir de los publicados por la Dirección General del Catastro.

En el caso de no disponer de valor del ámbito territorial se tomará el valor de los ámbitos próximos a la vivienda.

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

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

7. El precio máximo de venta de las viviendas y anexos de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat queda regulado en el Título Sexto de este

Reglamento.

Artículo 19. Renta máxima y precio de cesión de uso de las viviendas de protección pública (RMV)

1. La renta máxima anual de arrendamiento y del precio de la cesión de uso en su caso, de las viviendas de protección pública, incluidos los gastos de comunidad ordinarios a repercutir en cada caso, vendrá referido a las diferentes escalas de ingresos de la unidad de convivencia tomando en consideración el IPREM anual, calculado conforme lo previsto en el artículo 14 del Decreto 106/2021 del Registro de Vivienda de la Comunidad Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas, del momento de la formalización del correspondiente contrato de arrendamiento.

2. Dicho importe se obtendrá por aplicación de los criterios anteriores según la siguiente tabla:

Rentas inferiores a 2,5 veces el IPREM: 4,5 €/m²útil·mes

Rentas entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM: 6,0 €/ m²útil·mes

Rentas entre 3,5 y 4,5 veces el IPREM: 7,5 €/ m²útil·mes

Rentas entre 4,5 y 5,5 veces el IPREM: 9 €/ m²útil·mes

Rentas entre 5,5 y 6,5 veces el IPREM: 10,5 €/m²útil·mes

3. La renta de arrendamiento de las viviendas de protección pública no excederá la renta de mercado del alquiler de la vivienda libre.

Como renta de referencia del mercado de la vivienda libre se tomarán los precios del Índice del alquiler de vivienda por distritos publicados por el Ministerio de transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

De esta manera, la renta máxima de arrendamiento de la vivienda de protección pública no excederá la renta media del ámbito en el que se ubique la vivienda multiplicado por 1,43 para transformar el valor unitario por superficie construida en valor unitario por superficie útil.

La dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, anualmente publicará los valores de referencia obtenidos de los índices ministeriales actualizando el valor publicado por el ministerio a la anualidad correspondiente mediante el índice anual de la rúbrica de "Vivienda en alquiler" por comunidades autónomas del IPC. Se incluye en el presente Reglamento como **Anexo II** con la relación de los importes relativos al mes de enero del año 2022.

En el caso de no disponer de valor del distrito se tomará el valor de los distritos próximos a la vivienda.

4. Mediante Resolución de la Conselleria competente en materia de vivienda se podrán revisar las citadas rentas, sustituyéndolas por otras más adecuado a las circunstancias socioeconómicas de cada momento.

5. La renta de las viviendas y anexos de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat se establece en el Título Sexto del presente Reglamento.

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE PROMOCIÓN PÚBLICA

CAPÍTULO I. Concepto y ámbito

Artículo 20. Viviendas de promoción pública

1. Las viviendas de promoción pública son objeto de una actuación, sin ánimo de lucro, dirigida a facilitar el disfrute de una vivienda para familias, personas y colectivos con escasos recursos económicos, en los términos, destino y modalidades de promoción que establece la legislación en materia de Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Esta actuación podrá consistir:

- a) En la promoción pública de viviendas de nueva construcción en cualquiera de las modalidades que determina la citada legislación, que hayan sido calificadas por la Consellería competente en materia de vivienda.
- b) En las viviendas objeto de una rehabilitación de edificio, siempre que cumplan las condiciones establecidas en la normativa aplicable, y hayan sido calificadas de promoción pública por la Consellería competente en materia de vivienda.
- c) En la adquisición de viviendas existentes en el mercado, por edificios completos o por unidades, en fase de proyecto, de construcción o terminadas, siempre que cumplan las condiciones establecidas en la normativa en materia de vivienda y hayan sido calificadas de promoción pública por la Consellería competente en materia de vivienda.

2. El régimen de cesión y de adjudicación de las viviendas de promoción pública se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 106/2021, del Registro de Vivienda de la Comunidad Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas y en el presente Reglamento.

3. Las viviendas de promoción pública se inscribirán en un apartado específico del Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública.

4. El destino de las viviendas de promoción pública tendrá **preferentemente** por objeto el arrendamiento, debiendo quedar justificados los casos en los que el destino sea diferente.

CAPÍTULO II. Procedimiento de Calificación Provisional

Artículo 21. Iniciación del expediente de construcción y concesión de la calificación provisional en las Promociones Públicas Directas de la Generalitat

1. Cuando se trate de Promoción Pública Directa efectuada por la Generalitat, la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, o en su caso la Dirección General impulsora de la promoción, procederá en primer lugar a cumplimentar los siguientes extremos:

- a) Acreditación de la consignación presupuestaria, que podrá complementarse con la financiación cualificada establecida para estas promociones por los Programas de Vivienda de Protección Pública o medidas singulares de financiación aplicables, de forma que sea suficiente para el desarrollo de la promoción.
- b) Redacción del proyecto técnico básico, directamente o mediante asistencia técnica.
- c) La elaboración de informe técnico que contenga revisión y comprobación de la medición, mediante levantamiento topográfico, y de que la realidad se corresponde con la situación jurídica

de la finca; que se llevará a cabo directamente o mediante asistencia técnica.

d) Remisión del proyecto técnico básico de edificación al Ayuntamiento competente, solicitando informe técnico municipal acreditativo de que es susceptible de obtener la licencia municipal de obras. Este informe se emitirá en el plazo establecido para la expedición de la licencia de obras, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

La obtención y pago de la licencia de obras correrá a cargo del contratista de las obras

2. Una vez llevados a término los aspectos anteriores, la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, o en su caso la Dirección General impulsora de la promoción, mediante resolución motivada, acordará la iniciación de la promoción y su calificación provisional de promoción pública, consignando en ella los siguientes extremos:

- a) Consignación presupuestaria y, en su caso, financiación cualificada aplicable.
- b) Disponibilidad de los terrenos.
- c) Aprobación del proyecto técnico básico de la edificación.
- d) Características de las viviendas, detallando las superficies útiles y construidas, garajes y anejos vinculados.
- e) Régimen de adjudicación y de uso de las viviendas.
- f) Procedimiento y forma de adjudicación de las obras de construcción, incluso por concesión administrativa o cesión del derecho de superficie.

Artículo 22. Iniciación del expediente de construcción y concesión de la calificación provisional en las Promociones Públicas Directas de las Entidades Locales

1. Cuando se trate de Promoción Pública Directa efectuada por una Entidad Local, se requerirá un acuerdo del órgano municipal competente, sobre la iniciación de la promoción pública, consignando los siguientes extremos:

- a) Consignación presupuestaria y, en su caso, financiación cualificada aplicable.
- b) Disponibilidad de los terrenos.
- c) Aprobación del proyecto técnico básico de la edificación.
- d) Consignación de que el citado proyecto cumple con las condiciones de obtención de la licencia municipal de obras.
- e) Características de las viviendas, detallando las superficies útiles y construidas, garajes y anejos vinculados.
- f) Régimen de adjudicación y uso de las viviendas.
- g) Procedimiento y forma de adjudicación de las obras de construcción.
- h) Especificar, en su caso, que se realiza mediante Convenio. En este supuesto se adjuntará el Convenio como anexo.

2. Con carácter previo se habrán efectuado las actuaciones relacionadas en el apartado 1 del artículo anterior.

3. La Entidad Local promotora remitirá al Servicio Territorial competente en materia de vivienda el acuerdo sobre la iniciación de la promoción indicado en el apartado 1 de este artículo, junto con el proyecto técnico básico de edificación, para la obtención de la calificación provisional.

Si existieren defectos en la documentación aportada, el Servicio Territorial requerirá a la Entidad Local concediéndole plazo adecuado para su subsanación.

La Competencia para resolver la calificación de la promoción corresponderá a la persona titular de la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat o bien por quien por delegación de la misma ostente la citada competencia.

Artículo 23. Iniciación del expediente de construcción y concesión de la calificación provisional en las Promociones Públicas Instrumentales

1. En el caso de las entidades autónomas y empresas públicas dependientes de la administración Autonómica, se procederá a la preparación de la documentación indicada en el apartado 1 del artículo 22 y se remitirá a los Servicios Territoriales, para la emisión de la correspondiente calificación con el contenido indicado en el apartado 2 del citado artículo. La calificación se emitirá por parte de la persona titular de la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat o bien por quien por delegación de la misma ostente la citada competencia.

2. En el caso de las empresas públicas dependientes de la Administración Local se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 22, referido a las Promociones Públicas Directas de las Entidades Locales.-

Artículo 24. Iniciación del expediente de construcción y concesión de la calificación provisional en las Promociones Públicas Asimiladas

En lo que se refiere al procedimiento a seguir para la solicitud y concesión de la calificación provisional en aquellas promociones públicas efectuadas por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales, con el control y seguimiento de la Generalitat se llevará a cabo el mismo previsto en los artículos del presente Reglamento relativos a las viviendas de promoción privada.

CAPÍTULO III. Calificación Definitiva

Artículo 25. Calificación definitiva

1. La solicitud de calificación definitiva se presentará, antes de finalizar el plazo de ejecución de las obras, en modelo normalizado, acompañada de los documentos que seguidamente se detallan:

a) Cuando se trate de Promoción Pública Directa e Instrumental dependiente de la Generalitat, se acreditará haberse formalizado el acta de recepción de las obras, y certificación de la Dirección facultativa señalando que el proyecto de ejecución final cumple con la normativa técnica aplicable y que las obras realizadas se adecuan al mismo.

b) Cuando se trate de Promoción Pública Directa e Instrumental dependiente de Entidades Locales, se acompañará acta de recepción de las obras, e informe técnico municipal acreditando que el proyecto de ejecución final cumple con la normativa técnica aplicable y que las obras realizadas se adecuan al mismo.

c) Cuando se trate de Promoción Pública Asimilada, se acompañará la documentación establecida en el artículo 29, así como la que acredite el seguimiento y control de la promoción por los servicios territoriales competentes, y en su caso la descalificación, cuando se incumpla la

normativa aplicable y las finalidades de la promoción.

d) En los supuestos establecidos por la Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, se acompañará el Libro del Edificio.

2. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda o las Oficinas de Supervisión de Proyectos de la Consellería de vivienda con competencia para ello, informarán las solicitudes desde el punto de vista técnico y administrativo, de manera previa a la inspección técnica de las obras

3. Cuando se trate de Promoción Pública Directa de la Generalitat o de Entidades Locales, Instrumental dependiente de Entidades Locales y Promoción Pública Asimilada, la calificación definitiva será concedida por la persona titular de la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, teniendo en cuenta el informe de los servicios territoriales o las Oficinas de Supervisión de Proyectos de la Consellería de vivienda con competencia para ello.

4. Cuando se trate de Promoción Pública Instrumental dependiente de la Generalitat, la calificación definitiva será concedida por la persona titular de la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat o bien por quien por delegación de la misma ostente la citada competencia.

Artículo 26. Calificación de viviendas objeto de actuaciones de rehabilitación de edificios

Previo informe y propuesta de los servicios territoriales correspondientes, las viviendas objeto de actuaciones de rehabilitación podrán calificarse de promoción pública por la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, siguiendo los procedimientos previstos para las promociones de obra nueva y en atención al ente promotor en cada uno de los casos.

Artículo 27. Calificación de viviendas existentes

Podrán calificarse de promoción pública viviendas existentes, siempre que se ajusten a las siguientes condiciones:

1. Promoción Pública Directa de la Generalitat. Previo informe técnico y estudio económico, la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat podrá resolver la adquisición y calificación de viviendas existentes, por edificios completos o por unidades independientes, tanto en fase de proyecto, en construcción o terminadas, bien directamente o bien a través de las entidades públicas dependientes de la misma.

Asimismo tendrán la consideración de Promoción Pública Directa de la Generalitat aquellas viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente.

2. Promoción Pública Directa de Entidades Locales, Promoción Pública Instrumental y Promoción Pública Asimilada.

a) Se podrán calificar de promoción pública, las viviendas existentes adquiridas por los entes locales, sus organismos autónomos o Patronatos, empresas de capital íntegramente público, así como por las organizaciones sin ánimo de lucro, para destinarlas a colectivos específicos en los términos y condiciones establecidas por los Programas de Vivienda de Protección Pública o

medidas singulares de financiación aplicables.

b) La Generalitat reconocerá para estas actuaciones el acceso a la financiación cualificada que establezcan los Programas de Vivienda de Protección Pública o medidas singulares de financiación aplicables, y en las condiciones que determinen.

TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE PROMOCIÓN PRIVADA

CAPÍTULO I. Concepto y ámbito

Artículo 28. Viviendas de protección pública de promoción privada

1. Se considerarán viviendas de protección pública de promoción privada aquellas de nueva construcción o rehabilitación, llevadas a término por parte de personas jurídicas o físicas con ánimo de lucro o utilización propia, y siempre que haya obtenido las calificaciones provisional y definitiva con arreglo a la legislación vigente en materia de vivienda.

2. El régimen de cesión y de adjudicación de las viviendas de protección pública de promoción privada se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 106/2021, del Registro de Vivienda de la Comunidad Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas y en el presente Reglamento. Se aplicará tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones.

3. Las viviendas de promoción privada se inscribirán en el Inventario de Viviendas de Protección Pública de la Consellería competente en materia de vivienda.

4. El destino de las viviendas de protección pública de promoción privada será la venta, el arrendamiento, u otras formas de explotación del uso residencial siempre que se cumplan aquellos requisitos de acceso de los usuarios y adquirentes de las mismas.

CAPÍTULO II.- Procedimiento de calificación provisional

Artículo 29. Solicitud de calificación provisional

1. Los promotores de las viviendas de protección pública de promoción privada deberán presentar mediante formulario telemático en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda la solicitud de calificación provisional en modelo normalizado, que deberá estar acompañada por los siguientes documentos:

A) Proyecto básico de ejecución, definido en la normativa de ordenación de la edificación aplicable y redactado por técnico competente, que deberá estar visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.

B) Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente. La representación podrá acreditarse por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna.

Cuando se trate de sociedades con personalidad jurídica, u otras entidades, deberá acreditarse la constitución de las mismas, su inscripción en el Registro Mercantil, aportar el número de Código de Identificación Fiscal correspondiente, y acreditar la persona o personas físicas que la representen.

Las Comunidades de Bienes carecen de personalidad jurídica propia, y en consecuencia la promoción se entenderá, a todos los efectos, realizada como agrupación de particulares.

Se adjuntará, además, documento de autorización para la administración actuante para la consulta de datos de estar al corriente en los pagos con la Agencia Tributaria, estatal y autonómica, y con la Tesorería de la Seguridad Social; en otro caso, se deberán acompañar los certificados correspondientes.

C) Certificado del Registro de la Propiedad acreditando la titularidad del dominio o de otro derecho real que legitime la actuación y estado de cargas. Los terrenos deberán estar libres de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto.

La antigüedad de esta certificación registral no podrá ser superior a tres meses, tomando como fecha de cómputo la de presentación de la solicitud de calificación provisional en el registro administrativo competente.

D) Certificado de Ayuntamiento en el que conste al menos, los siguientes datos:

a) Clasificación y calificación urbanística de los terrenos

b) Si el terreno está incluido en reserva obligatoria para viviendas de protección pública

c) La dotación de servicios urbanísticos de los que dispone el terreno. En el supuesto de no estar completos los servicios urbanísticos, si se trata de actuación aislada, deberá acreditar que se cumplen las condiciones establecidas en la legislación urbanística para la edificación de solares. Asimismo, si se trata de actuación integrada deberá acreditar que se cumplen las condiciones dispuestas en la citada legislación para poder obtener licencia urbanística.

Asimismo, el promotor presentará por escrito el compromiso de hacer constar en los contratos de compraventa que no se podrá obtener la calificación definitiva de las viviendas mientras el Ayuntamiento no determine la conformidad con las obras de urbanización.

d) Que se ha depositado la garantía de financiación exigida por la legislación urbanística aplicable (cuota de urbanización íntegra manifestada en el correspondiente expediente de gestión para la parcela).

E) Tasas. El promotor deberá haber abonado las tasas establecidas para este trámite por la legislación de aplicación.

F) Las promociones de viviendas de protección pública de nueva construcción se efectuarán en edificios completos y sobre una única parcela, salvo para las promociones por fases que indicarán el número de fases en que se dividen obteniendo cada una de ellas la correspondiente calificación.

Artículo 30. Supuestos especiales de solicitud de calificación provisional

A) Derecho de superficie o concesión administrativa.

Se considerará título apto para construir y promover viviendas de protección pública el derecho de superficie o concesión administrativa.

Las promociones cuya construcción se apoye en este título requerirán que esta circunstancia se haga constar en la cédula de calificación provisional y definitiva, así como en los contratos de compraventa o de percepción de cantidades a cuenta y en los contratos de arrendamiento.

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

B) Elevación de plantas.

Cuando la promoción consista en construir un edificio de viviendas de protección pública sobre edificios libres ya construidos, se aportará la siguiente documentación:

- a) Certificación registral acreditativa de ser titular del derecho de sobreelevación y de la libertad de cargas y gravámenes conforme a la legislación hipotecaria.
- b) Certificación expedida por arquitecto sobre la aptitud de la edificación base para la proyectada encima.
- c) Si el promotor es propietario del edificio base, constará en documento público, que establecerá el correspondiente derecho de sobreelevación con arreglo a la legislación hipotecaria, en caso de enajenación del edificio base durante el periodo de ejecución, de forma que no pueda producirse un cambio de titularidad del expediente no autorizado.
- d) Licencia de obras del edificio independiente de la otorgada para el edificio base ya construido.
- e) Certificado final de obra de la edificación base libre ya construida, o, en su defecto, acreditación de estar terminada mediante documentación notarial o registral, que incluya la prestación de las garantías legalmente exigibles por la legislación de ordenación de la edificación.

C) Servidumbres.

Las servidumbres de cualquier naturaleza que constituyan un obstáculo para el desarrollo del proyecto impedirán la concesión de la calificación provisional. Sin embargo, cuando la constitución de servidumbres sea necesaria para el desarrollo del proyecto deberán ser acreditadas en documento público, que deberá constar inscrito en el Registro de la Propiedad. Cuando las servidumbres se establezcan entre fincas colindantes pertenecientes a un mismo dueño se constituirá un signo aparente de servidumbre con arreglo al artículo 541 del Código civil, que se convertirá en servidumbre en el momento de la enajenación de alguna de las fincas a un tercero.

D) Título no inscrito.

En caso de que el solicitante disponga solamente de documento privado, se presentará éste con la nota de liquidación del impuesto que corresponda según su naturaleza, efectuada por la administración tributaria competente, acompañado de la certificación registral vigente.

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

Artículo 31. Reserva de viviendas de promoción privada de protección pública, por parte de la Generalitat para su adquisición.

1. Con la finalidad de dar cumplimiento a las necesidades de carácter social, la Generalitat ostentará el derecho a pronunciarse sobre la reserva para la adquisición de un porcentaje de viviendas de las promociones privadas de protección pública que vayan a someterse a régimen de venta.

2. La reserva podrá ejercerse en aquellas promociones privadas de protección pública, que se encuentren ubicadas en municipios incluidos en una de las Áreas de Necesidad de Vivienda (ANHA) donde exista necesidad habitacional y aquellos en riesgo de despoblación.

3. En el proceso de obtención de la calificación provisional de las promociones privadas de

protección pública, que cumplan dichos requisitos, la Generalitat se pronunciará sobre el ejercicio de la citada reserva de un porcentaje de las viviendas y los anejos vinculados a las mismas, que podrá llegar, al 100% del total de la promoción.

La resolución en la que se ejerza la reserva se notificará de manera expresa y fehaciente a la persona promotora del expediente de solicitud de calificación provisional junto con la concesión de la misma, y se pronunciará expresamente acerca de:

- a) El porcentaje y las viviendas en concreto de la promoción sobre las que se ejerza.
- b) Se concretará el importe a satisfacer con indicación de la partida presupuestaria.
- c) Las razones que justifican el ejercicio del derecho.
- d) Referencia a la reserva de fondos que se practicará de manera previa a la resolución de la citada reserva, identificándose la misma de forma concreta.

4. El destino de las citadas viviendas será el de residencia permanente en régimen de alquiler para colectivos desfavorecidos o vulnerables, como pueden ser personas mayores, jóvenes o personas con diversidad funcional, y serán destinadas preferentemente a rentas superiores a 2,5 veces el IPREM.

5. Tras la obtención de la calificación definitiva de las viviendas, se procederá a formalizar la adquisición mediante la correspondiente escritura pública de transmisión.

6. Ejercitada la reserva resultará de aplicación a las viviendas objeto de la misma, lo dispuesto en el artículo 12 del presente Reglamento relativo a la percepción de cantidades a cuenta por parte del promotor.

7. Por parte de la Generalitat, únicamente cabrá la renuncia a dicha adquisición, por causas justificadas de carácter presupuestario o debido a posibles modificaciones durante la tramitación de la calificación de las viviendas que supongan cambios de características en las mismas que no resulten adecuadas a los fines sociales que se persiguen.

Artículo 32. Concesión de la calificación provisional

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

El visado específico tendrá en cuenta que el proyecto se adapta a las disposiciones del régimen legal de viviendas de protección pública, a las normas de diseño, habitabilidad y calidad aplicables, así como a lo dispuesto en la legislación reguladora de la ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

El servicio territorial competente en materia de vivienda otorgará, si procede, la calificación provisional, teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor y los informes de sus unidades competentes.

Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud, sin que haya recaído resolución expresa la calificación provisional de las viviendas con protección pública se considerará otorgada a todos los efectos.

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

- a) El régimen legal de viviendas de protección pública de nueva construcción y la signatura del

expediente, modalidad de promoción, identificación del promotor y emplazamiento de las viviendas.

b) Régimen de uso.

c) Plazo de ejecución de las obras.

d) Número de viviendas, superficies útiles por cada tipo y precios máximos aplicables.

e) Número y superficie de locales comerciales objeto de protección.

f) Garajes vinculados o no vinculados a las viviendas, y precios máximos.

g) Trasteros, vinculados o no a las viviendas, y precios máximos.

h) Anejos vinculados a las viviendas y precios máximos.

i) Condiciones que puedan establecer los Programas de Vivienda de Protección Pública.

j) Tipo de promoción, en el supuesto de promociones especiales conforme a este Reglamento.

k) Los datos registrales del solar, o del derecho que faculte para construir, especificando lo necesario para la indubitada identificación (Registro de la Propiedad -Sección, Tomo, Libro, Folio, Número de finca, Número de inscripción-, referencia catastral del mismo y denominación, en su caso).

l) Reserva urbanística del suelo en su caso.

m) Referencia al periodo de protección permanente de las viviendas.

n) Mediante diligencia se consignarán, en su caso, las especificaciones determinadas en este Reglamento.

Artículo 33. Efectos de la concesión de la calificación provisional

La concesión de la calificación provisional determina el sometimiento de la promoción al régimen legal de viviendas de protección pública, produciendo desde su notificación los efectos que a continuación se relacionan:

1. El cómputo del periodo de ejecución de las obras, se efectuará a partir de dicha fecha. Sin perjuicio de ello, la efectiva ejecución de las obras se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística valenciana y de ordenación de la edificación.

2. Formalización de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal.

3. Percepción de cantidades a cuenta, previa la correspondiente autorización, y contratación de las viviendas.

4. Acceso a la financiación específica que corresponda con arreglo a la normativa de aplicación.

5. La obligación de colocar en lugar visible el cartel que identifique la promoción de viviendas como de protección pública, conforme a la normativa aplicable.

Artículo 34. Modificación de la calificación provisional

Otorgada la calificación provisional, podrá ser modificada en los siguientes supuestos:

A) Los que puedan determinar los Programas de Vivienda de Protección Pública. En los supuestos de cambio de modalidad de protección prevista en los citados programas, para el caso que se hayan obtenido ayudas directas por parte del promotor, éste deberá, en su caso, con carácter previo, proceder al reintegro de las ayudas.

B) Los derivados de modificaciones de proyecto debidamente autorizados por el servicio territorial competente en materia de vivienda. Con anterioridad a la concesión de la calificación definitiva, los promotores podrán solicitar reformados del proyecto que sirvió de base para la expedición de la calificación provisional, siempre que cumplan con la normativa de aplicación pertinente. En su caso, se acompañará, además de la documentación técnica exigida, la licencia municipal de obras que ampare las modificaciones, así como el abono del complemento de tasas conforme a la legislación de hacienda aplicable.

Si existen terceros adquirentes de viviendas que pudieran resultar afectados, habrá de aportarse su consentimiento expreso a cada una de las modificaciones en que el reformado consista.

Cuando la solicitud de reformado de proyecto venga exigida necesariamente por la normativa técnica aplicable, se dará audiencia a los terceros adquirentes de vivienda en los términos establecidos por la legislación de procedimiento administrativo común, para que puedan alegar lo que a su derecho convenga. El servicio territorial competente en materia de vivienda, previos informe técnico y administrativo, y oídas las alegaciones efectuadas por los interesados, emitirá resolución motivada, y expedirá modificación de la calificación provisional conforme determina el artículo 32 de este Reglamento.

C) Los cambios de titularidad autorizados por el servicio territorial competente en materia de vivienda. Una vez concedida la calificación provisional de la promoción, y antes de la concesión de la calificación definitiva sin perjuicio de lo dispuesto para enajenaciones de promociones en arrendamiento, será necesario obtener la autorización previa, mediante resolución motivada, del servicio territorial competente en materia de vivienda para que pueda transmitirse por actos inter vivos la titularidad, total o parcial, de expedientes, así como la propiedad de los terrenos sobre los que haya de construirse o se construya un proyecto de viviendas de protección pública, o el título que faculte para construir sobre los mismos.

La solicitud de autorización se formalizará conjuntamente por cedente y cesionario, acreditando suficientemente a juicio del servicio territorial, los siguientes extremos:

- a) Que el cesionario tiene suficiente garantía y capacidad económica.
- b) Que las obras de construcción se ejecutan en su caso a ritmo normal y de acuerdo con los plazos fijados.
- c) Que no existe perjuicio para terceros adquirentes de las viviendas u otros terceros que puedan verse afectados. A tal efecto se acompañará declaración de inexistencia de adquirentes, o, bien, en su caso, el consentimiento de los mismos.

Una vez autorizado y resuelto el cambio de titularidad, se expedirá modificación de la cédula de calificación provisional conforme determina el artículo 32 de este Reglamento.

La transmisión mortis causa de las promociones requerirá comunicación al servicio territorial competente en materia de vivienda, acompañada de la documentación que acredite la sucesión, que se efectuará en el plazo máximo de tres meses a contar de la fecha que motiva la transmisión.

D) Las prórrogas del plazo de ejecución de obras autorizadas por el servicio territorial competente en materia de vivienda. Los promotores de viviendas de protección pública dispondrán de un plazo de treinta meses a partir de la obtención de la calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva.

Antes de la terminación del plazo señalado, el promotor podrá solicitar del servicio territorial

competente en materia de vivienda una prórroga que no exceda de la tercera parte del plazo establecido, siempre que medie justa causa, y se acompañe certificado del arquitecto director de las obras acreditativo de la situación de las mismas, de las causas que motivan la solicitud y señalando la fecha en que podrán quedar terminadas.

Excepcionalmente, ponderadas las circunstancias concurrentes en el caso, y con la finalidad de proteger a los adquirentes o adjudicatarios y en aras del interés general, los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, previa conformidad con los adquirentes o adjudicatarios, podrán autorizar la terminación de la obra en fecha posterior a los plazos señalados en el párrafo anterior.

El Servicio Territorial competente en materia de vivienda expedirá resolución motivada, sobre la solicitud de prórroga del plazo de ejecución de las obras, indicando en caso de que se hubieran rebasado los plazos oportunos la caducidad del expediente.

E) La variación en la relación de socios de cooperativas o participantes en comunidades, que se produzcan conforme a su legislación específica. A tal efecto, el servicio territorial competente en materia de vivienda, previo el informe técnico o administrativo correspondiente, emitirá resolución motivada, aprobando o denegando, según corresponda, la modificación de la calificación provisional.

En los supuestos D) y E), la resolución consistirá en la concesión o no de la prórroga solicitada o de la variación de los socios de cooperativas y participantes en comunidades. En los casos de concesión de prórroga de carácter excepcional la resolución de la misma, reflejará el plazo máximo concedido.

Artículo 35. Efectos de la caducidad, desistimiento y renuncia

1. La resolución de caducidad, una vez firme en vía administrativa, será título bastante para la ejecución, por parte de los adquirentes y adjudicatarios, de las garantías establecidas en el artículo 11 de este Reglamento.

2. La solicitud del desistimiento o de la renuncia incluirá la declaración sobre la existencia de terceros afectados, y si se hubiesen percibido ayudas económicas directas se exigirá el previo reintegro de las mismas, incrementadas con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción.

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

3. En ninguno de los supuestos contemplados en este artículo procederá la devolución de las tasas administrativas abonadas para la obtención de la calificación provisional, percibidas por la prestación del citado servicio.

CAPÍTULO III.- Procedimiento de calificación definitiva

Artículo 36. Solicitud de la calificación definitiva

Al finalizar las obras, y antes del vencimiento del plazo de ejecución de las mismas, o de sus prórrogas reglamentariamente concedidas, el promotor presentará mediante formulario telemático, la solicitud de calificación definitiva dirigida al servicio territorial competente en materia de

vivienda, en modelo normalizado, acompañada de los siguientes documentos:

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

2. Licencia municipal de edificación.

3. Copia simple expedida por el Notario autorizante, de la escritura de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal, inscrita en el Registro de la Propiedad. Se comprobará que la obra declarada concuerda con el proyecto de ejecución final, la obra realizada y la calificación provisional.

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

4. Original del certificado final de obra, suscrito por la Dirección facultativa (arquitecto y arquitecto técnico o aparejador), visado por los correspondientes Colegios Profesionales.

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

6. Relación de viviendas vendidas con el nombre de sus adquirentes y, en su caso, declaración jurada de las viviendas no vendidas hasta el momento de la solicitud de la calificación definitiva.

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

8. Justificante del pago de las acometidas de luz, agua y gas cuando exista dicha instalación en las viviendas, aportando certificación de las compañías concesionarias que acredite que las referidas acometidas están abonadas, realizadas y en condiciones de uso, así como boletines de la acometida de energía eléctrica, agua y gas, sellados por los servicios administrativos competentes en materia de industria.

9. Libro de Gestión de Calidad de Obra, conforme a la legislación autonómica, junto con el informe favorable de la unidad de calidad de edificación adscrita a la dirección general competente en dicha materia.

10. Si se trata de promociones ubicadas en programas de actuación urbanística, acta de recepción de las obras o certificado municipal que acredite que las obras de urbanización están

terminadas y recibidas por el Ayuntamiento correspondiente.

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

11. Justificante de la inscripción de los ascensores, y montacoches en su caso, en el Registro de Aparatos Elevadores, de la Consellería competente en materia de industria.

12. Justificante de la contratación del servicio de mantenimiento y puesta en funcionamiento de la instalación de placas solares.

Artículo 37. Concesión de la calificación definitiva

1. Los técnicos de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda inspeccionarán las obras terminadas con el objeto de comprobar la adecuación de la obra realizada a las condiciones del proyecto de ejecución final presentado que sean susceptibles de una inspección y que son acordes con el proyecto aprobado en la calificación provisional, modificaciones autorizadas y demás condiciones fijadas en la cédula de calificación provisional. El resultado de la inspección se recogerá en el correspondiente informe técnico.

Advertidas deficiencias constructivas o de cualquier otra causa, subsanables, que impidieran el otorgamiento de la calificación definitiva solicitada, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda comunicará al promotor el plazo y las condiciones necesarias para proceder a la subsanación y concesión de dicha calificación definitiva.

2. El Servicio Territorial competente en materia de vivienda, una vez subsanadas las deficiencias y completada correctamente la documentación, y teniendo en cuenta los informes citados, procederá a expedir la cédula de calificación definitiva, en modelo normalizado que contendrá los siguientes datos:

- a) El régimen legal de viviendas de protección pública de nueva construcción y la signatura del expediente, modalidad de promoción, identificación del promotor, y del constructor y emplazamiento de las viviendas.
- b) Régimen de uso.
- c) Referencia expresa al periodo de duración permanente del régimen de protección.
- d) Número de viviendas, superficies útiles por cada tipo y precios máximos aplicables.
- e) Número y superficie de locales comerciales objeto de protección.
- f) Garajes vinculados o no vinculados a las viviendas, y precios máximos.
- g) Trasteros, vinculados o no a las viviendas, y precios máximos.
- h) Condiciones que puedan establecer los Programas de Vivienda de Protección Pública.
- i) Tipo de promoción, en el supuesto de promociones especiales conforme a este Reglamento.
- j) Los datos registrales del edificio en construcción, especificando lo necesario para su indubitada identificación (Registro de la Propiedad -Sección, Tomo, Libro, Folio, Número de finca, Número de inscripción-, referencia catastral de la parcela y denominación, en su caso).
- k) Reserva urbanística del suelo en su caso.
- l) En los supuestos de edificios o conjuntos residenciales de viviendas o viviendas colaborativas, el número y superficie de espacios y elementos de uso y disfrute común.
- ll) Mediante diligencia se consignarán, en su caso, las especificaciones determinadas en este

Reglamento.

3. Podrán concederse calificaciones definitivas parciales, antes de la finalización de la totalidad de las obras, que abarquen un determinado número de viviendas, sus anejos y locales de la promoción, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que la calificación contemple escaleras o edificios completos dentro de una promoción.
- b) Que, desde el punto de vista técnico, la parte de edificio calificada se encuentre en adecuadas condiciones de seguridad y uso.
- c) En la cédula de calificación definitiva se indicará que se trata de una calificación parcial de un determinado número de viviendas de las que componen la totalidad del expediente.

Las viviendas y locales acogidos a una calificación definitiva parcial podrán entregarse una vez concedida ésta, sin que sea necesaria la calificación definitiva de la totalidad del expediente.

4. Transcurridos tres meses a partir de la presentación de la solicitud de calificación definitiva en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud.

Artículo 38. Denegación de la calificación definitiva

La denegación de la calificación definitiva será motivada y susceptible de recurso de alzada ante la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat.

Si existe préstamo específico para Programas de Vivienda de Protección Pública entregado, en todo o en parte, para la construcción, quedará resuelto por lo entregado, y será de cargo exclusivo del promotor.

Los adquirentes de viviendas de protección pública, cuyos expedientes no hubiesen obtenido la calificación definitiva, por haber sido ésta desestimada o denegada, por causas imputables al promotor, podrán:

- a) Resolver el contrato, lo cual supondrá la devolución de las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales correspondientes.
- b) Solicitar del Servicio Territorial competente en materia de vivienda, la incoación al promotor de expediente sancionador por posible infracción al régimen legal de viviendas de protección pública, cuando se hubiera cometido infracción muy grave consistente en no solicitar u obtener la cédula de calificación definitiva transcurrido el plazo máximo reglamentariamente determinado, incluidas las prórrogas que pudieran concederse, desde la obtención de la calificación provisional, cuando medie conducta negligente o culposa del promotor de las viviendas y siempre que se produzca un perjuicio a los terceros adquirentes de éstas.
- c) Solicitar del Servicio Territorial competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, cuando medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta y no se haya optado por su resolución conforme al apartado a) anterior. En este supuesto, deberán comprometerse a la terminación de las obras o a la subsanación de las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva y acreditar la documentación pertinente que permita la continuación del expediente de construcción.

Concedida por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda la rehabilitación del expediente a favor de los adquirentes, éstos podrán subrogarse en el préstamo específico para los

Programas de Vivienda de Protección Pública concedido al promotor.

Artículo 39. Toma de razón en el Registro de la Propiedad

El acta de terminación de las obras junto con la cédula de calificación definitiva, constituirá título suficiente para la toma de razón de la declaración de obra nueva terminada, por nota marginal, en el Registro de la Propiedad; en el citado Registro deberá constar a los efectos procedentes el Libro del Edificio.

Artículo 40. Efectos de la calificación definitiva

La concesión de la calificación definitiva comporta los siguientes efectos:

1. Consolidación plena de la protección de la edificación, con posible acceso a las distintas líneas de ayudas según la normativa de aplicación.
2. Confirmación o reconocimiento de los beneficios fiscales de aplicación, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General Tributaria o en normas autonómicas de aplicación.
3. Comienzo del régimen de protección pública.
4. Sometimiento al régimen de uso, conservación, aprovechamiento y sancionador establecido por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y en este Reglamento, para las viviendas de protección pública.
5. Posibilita la formalización de la escritura de compraventa, así como la puesta en uso y la ocupación de las viviendas, en los plazos y condiciones establecidos en este Reglamento y en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.
6. Equivale a la licencia de primera ocupación, en los supuestos de primera transmisión o cesión de uso de las viviendas.
7. La cédula de calificación definitiva no exonera de responsabilidad a promotores, facultativos, constructores, y restantes agentes de la edificación, por vicios, defectos o incumplimientos constructivos, ni por obras mal ejecutadas. La inspección previa a la concesión de la calificación definitiva no tiene efecto liberatorio alguno sobre tales extremos.
8. Incorporación de las viviendas al Inventario de viviendas de protección pública.

Artículo 41. Modificación de la calificación definitiva

1. La calificación definitiva sólo podrá ser modificada o anulada mediante los procedimientos establecidos por la legislación en materia de procedimiento administrativo vigente, y ejercitando, en su caso, el correspondiente recurso contencioso-administrativo.
Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales, en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la cédula de calificación definitiva, darán lugar a la correspondiente rectificación mediante diligencia extendida en la propia cédula.
2. Sin embargo, podrá modificarse la cédula de calificación definitiva, mediante resolución del Servicio Territorial competente en materia de vivienda, cuando se trate de obras de modificación,

mejora o reforma de los elementos incluidas en la referida cédula, siempre que ello no implique incremento de las superficies útiles.

A este efecto los propietarios, arrendatarios o usuarios de las viviendas de protección pública podrán realizar las referidas obras cuando no sean contrarias a la normativa de aplicación, y, previa inspección, obtengan autorización del Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

3. El régimen de uso de las viviendas de protección pública calificadas definitivamente para venta podrá modificarse a alquiler mediante resolución del jefe del servicio territorial competente en materia de vivienda.

TÍTULO QUINTO. SUPUESTOS ESPECIALES DE CALIFICACIÓN

Artículo 42. Viviendas destinadas a personas con discapacidad

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

2. Para el acceso a este tipo de viviendas será necesario acreditar la condición de persona con discapacidad del titular o de algún miembro de la unidad de convivencia, mediante certificación expedida por la Conselleria competente en la materia de bienestar social.

En el caso de que las personas con discapacidad fueran menores de edad o legalmente incapaces, podrán acceder a las citadas viviendas, o a cualquier otra vivienda calificada de protección pública, las personas que ejerzan sobre los mismos la patria potestad, la tutela y, en su caso, las que acreditasen tenerlos a su cargo con carácter permanente.

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

a) El Servicio Territorial competente en materia de vivienda remitirá comunicación informativa a la Secretaría del Ayuntamiento en cuyo municipio se ubiquen las viviendas, para que se publique en el tablón de anuncios digital durante un periodo de, al menos, tres meses.

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

4. Efectuados los trámites anteriores sin que hayan podido ser enajenadas en propiedad o en uso, según el régimen aplicable a cada promoción, a personas con discapacidad, el promotor podrá solicitar del Servicio Territorial competente en materia de vivienda autorización para su enajenación o arrendamiento a cualquier persona que reúna las condiciones de acceso previstas en la legislación aplicable.

A tal efecto, deberá constar en el expediente administrativo que se han efectuado las publicaciones a que se refiere el apartado 3 anterior.

5. Las publicaciones y autorizaciones referidas con anterioridad deberán ser realizadas por los órganos correspondientes en los casos en que los servicios territoriales no ostenten la competencia para la tramitación de las calificaciones de vivienda de protección pública.

Artículo 43. Viviendas destinadas a familias numerosas

Los Programas de Vivienda de Protección Pública podrán establecer el porcentaje de viviendas destinadas a familias numerosas que pueda incluir cada promoción.

La promoción de viviendas de protección pública para familias numerosas requerirá el cumplimiento de los requisitos de publicidad e información establecidos en el artículo anterior para las viviendas destinadas a personas con discapacidad, que se exigirán para el otorgamiento de la calificación definitiva.

Artículo 44. Cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios

Las promociones de viviendas de protección pública efectuadas por cooperativas de viviendas, incluidas las cooperativas de viviendas colaborativas en régimen de uso, y por comunidades de propietarios habrán de tener en cuenta los requisitos establecidos por el Real Decreto 2028/1995, de 22 de diciembre, por el que se establecen las condiciones de acceso a la financiación estatal de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios al amparo de los Planes Estatales de Vivienda, o normativa que lo sustituya.

Las cooperativas de viviendas habrán de observar su legislación específica estatal y autonómica. Las cooperativas operadas mediante gestoras se asimilarán, a los efectos de la tramitación del expediente de promoción de viviendas de protección pública a las sociedades mercantiles.

Para las cooperativas no operadas por gestoras, se tendrán en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 2028/1995. No obstante, se admitirán las siguientes especialidades:

- a) La solicitud de calificación provisional irá acompañada de la relación identificativa de los interesados y, en su caso, de los integrantes de la comunidad de propietarios, o, al menos, del 80 por 100 de los mismos, con indicación de sus circunstancias personales y su Número de Identificación Fiscal, debiendo cumplir todos ellos los requisitos para poder inscribirse en el Registro de demanda.
- b) Estos tipos de promociones quedan exentos de las reservas de viviendas adaptadas para personas con discapacidad, salvo que algún cooperativista o comunero se encuentre implicado en esta situación.
- c) Para solicitar la calificación provisional será requisito imprescindible acreditar la titularidad del suelo por parte de la cooperativa, además de los generales exigidos por este Reglamento.
- d) La calificación provisional, una vez otorgada, determinará el régimen de uso propio para las viviendas a su amparo.

Artículo 45. Edificios en construcción o terminados

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

- a) Que las viviendas reúnan las condiciones de superficie, diseño, calidad y básicas establecidas por la normativa de aplicación.

- b) Que la solicitud de calificación provisional se efectúe para proyectos de edificación completos, sin que quepa su concesión a viviendas aisladas.
- c) Que no existan perjuicios para terceros adquirentes de viviendas.

2. La solicitud de calificación provisional se presentará mediante formulario telemático al Servicio Territorial competente en materia de vivienda, y con la documentación exigida con carácter general por este Reglamento, salvo la dispuesta en los apartados C) y D) del artículo 30. Además, será necesario aportar:

- a) La licencia municipal de obras.
- b) Certificado del director de obra acreditativo del estado de ejecución de las obras, expedida dentro del mes inmediatamente anterior a la solicitud de calificación provisional.
- c) Declaración de Obra Nueva, y acreditación de la titularidad y estado de cargas mediante certificación registral, o en su caso mediante Nota Simple Registral de cada una de las viviendas y anejos para los que se solicita el régimen de protección pública.

Artículo 46. Alojamientos de emergencia.

La dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat podrá otorgar la calificación a alojamientos de emergencia, mediante resolución motivada.

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

TÍTULO SEXTO. RÉGIMEN JURÍDICO DEL PATRIMONIO DE PROMOCIÓN PÚBLICA Y DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE VIVIENDA Y SUELO DE LA GENERALITAT

CAPÍTULO I. Régimen jurídico

Artículo 47. Objeto y ámbito

Es objeto de este título la regulación del régimen jurídico de todos los inmuebles de promoción pública y los que forman parte del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, por tratarse un patrimonio separado y finalista, como herramienta al servicio de las políticas públicas de vivienda. Este patrimonio está determinado en el apartado segundo de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, incluyendo tanto la totalidad de viviendas, locales comerciales, terrenos y demás edificaciones complementarias pertenecientes al mismo, como los inmuebles propiedad de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) de uso residencial que quedan **incorporados** expresamente al mismo.

CAPÍTULO II. Gestión de inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Artículo 48. Facultades de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA).

La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) tiene atribuidas legalmente las facultades de gestión y administración del patrimonio de promoción pública y el patrimonio público de vivienda de la Generalitat, y en ese sentido:

1. La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) tramitará, otorgará y resolverá las correspondientes escrituras públicas de cartas de pago, cancelaciones hipotecarias, segregaciones, agrupaciones, agregaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva y división horizontal, compraventa, elevación a público de contratos, cancelación condiciones resolutorias, rescisiones y sus rectificaciones respecto de las viviendas, locales, garajes y demás edificaciones complementarias relativas al patrimonio mencionado, así como cualquier otro documento, público o privado que sea necesario para la gestión del patrimonio público de vivienda y suelo.

2. Tramitación de cambios de titularidad en contratos, subrogaciones, requerimientos de subrogación, bonificaciones económicas, subvenciones personales y cualquier otra ayuda que reglamentariamente se establezca, cambio de régimen en contratos, elaboración de estudios económicos, amortizaciones anticipadas, confección de estatutos y constitución de Juntas de Administración y comunidades de propietarios, incremento de rentas y revisión de contratos de alquiler a su finalización, reparaciones, aplazamiento de deudas, impagos y toda clase de incidencias que puedan presentarse en la contratación y administración de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

CAPÍTULO III. Formalización de la adjudicación del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Artículo 49. Adjudicación

El régimen de cesión y adjudicación de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat se regula con carácter general en el capítulo III del Decreto 106/2021 del Consell.

Artículo 50. Formalización de la adjudicación. Contenido mínimo de los contratos.

La adjudicación de las viviendas del patrimonio público de vivienda se formalizará mediante la firma de los correspondientes contratos por parte de la persona representante de la unidad de convivencia adjudicataria, en los que deberán consignarse como mínimo, las siguientes especificaciones:

- a) Personas integrantes de la unidad de convivencia adjudicataria, con obligación de comunicar a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) la modificación de la composición de la misma, ya sea, por incremento o disminución. Dicha modificación se hará constar en el contrato mediante diligencia con expresión de la fecha de incorporación o baja de las personas integrantes de dicha unidad.
- b) Que la falta de comunicación a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) de la modificación de la composición de la unidad familiar en el plazo máximo de 3 meses desde que se produjo el hecho motivador de su incremento o disminución, podrá ser causa de resolución contractual. En todo caso, la inclusión de un nuevo miembro en la unidad de convivencia deberá contar con autorización previa de la citada Entidad, salvo para el caso de descendientes menores.
- c) Que la vivienda objeto del contrato está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección pública y, concretamente, de las que conforman el patrimonio público de la Generalitat.
- d) Que la vivienda deberá destinarse a domicilio habitual y permanente de la unidad de convivencia adjudicataria y a no admitir como ocupantes de la vivienda a personas que no formen parte de la misma. Todos los miembros de la unidad de convivencia deben constar empadronados en la vivienda durante la vigencia del contrato.

- e) Que la unidad de convivencia adjudicataria se compromete a cuidar la vivienda y mantenerla en buen estado de conservación, policía e higiene, y no realizar actividades molestas, nocivas, peligrosas, insalubres o ilegales.
- f) Así mismo, se compromete a no realizar en la vivienda obra alguna sin la expresa autorización escrita de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.
- g) Que la unidad de convivencia adjudicataria o cualquiera de los miembros de su unidad de convivencia no pueden utilizar simultáneamente, por cualquier título, otra vivienda.
- h) Que la unidad de convivencia adjudicataria viene obligada a sufragar los gastos necesarios para el mantenimiento de la vivienda así como los gastos por servicios de suministro de electricidad, agua de consumo humano, gas, telecomunicaciones o cualquier otro, tanto de la vivienda como del inmueble donde ésta se ubique.
- i) Que la unidad de convivencia adjudicataria tiene obligación de reparar los daños que, bien por su culpa, bien por negligencia, se hayan producido tanto en la vivienda como en el inmueble donde ésta se ubique.
- j) Que la unidad de convivencia adjudicataria está obligada a cumplir todas las normas de la comunidad, especialmente las relacionadas con la limpieza, horario de ocio y zonas comunes, las cuales también deberá cuidar y respetar.
- k) Que la unidad de convivencia adjudicataria debe permitir el acceso a la vivienda en caso de inspección y también en caso de necesidad de realizar obras de conservación o mejora tanto en la propia vivienda como en las zonas e instalaciones comunes a las cuales se ha de acceder a través de la vivienda que ocupa.
- l) Que el incumplimiento de las obligaciones anteriores conllevará la incoación de un expediente sancionador al amparo del régimen de infracciones y sanciones previsto en la legislación vigente en materia de vivienda y la resolución del contrato, en su caso.
- m) Que, el contrato tiene la calificación de administrativo especial, por satisfacer de forma directa o inmediata la necesidad pública de vivienda y, en el mismo sentido, que podrá ser resuelto por los procedimientos de carácter administrativo y causas establecidas en el Capítulo VIII del Título Sexto del presente Reglamento.

Artículo 51. Contenido adicional para contratos arrendamiento

Además de lo dispuesto en el artículo anterior, específicamente en los contratos de arrendamiento, deberá hacerse constar:

- a) La obligación de la unidad de convivencia de ocupar la vivienda en el plazo de 1 mes desde la adjudicación salvo causa justificada debidamente acreditada.
- b) La duración de los contratos que será de 7 años salvo que se amplíe su duración en Ley de Arrendamientos Urbanos. Respecto de las prórrogas se estará a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente en cada momento, tanto en cuanto a su duración como a su obligatoriedad o no. No obstante, las prórrogas siempre estarán sujetas al hecho de que las personas adjudicatarias y su unidad de convivencia mantengan las condiciones exigibles para la adjudicación de este tipo de viviendas. En caso de no prorrogarse el contrato, la unidad de convivencia deberá devolver las llaves y dejar la vivienda libre de muebles y enseres en el plazo máximo de 60 días desde la notificación de la no renovación.
- c) Los miembros de la unidad de convivencia adjudicataria con capacidad general para contratar responderán solidariamente de las obligaciones económicas del contrato, aunque el contrato podrá ser suscrito únicamente por la persona representante de la unidad de convivencia en nombre y representación de la misma.

- d) Serán de cuenta de la parte arrendataria el importe de los tributos que graven las viviendas, así como los gastos de comunidad. Se excluye la repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana a la parte arrendataria.
- e) La prohibición de subarrendar la vivienda total o parcialmente y de destinarla a usos distintos del de vivienda o a alojamiento vacacional. El incumplimiento de dichas prohibiciones será causa de resolución contractual.
- f) La obligación de domiciliar los recibos de las rentas del alquiler de la vivienda y gastos que la unidad de convivencia adjudicataria esté obligada a asumir.
- g) La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo podrá revisar las condiciones legales exigibles a las unidades de convivencia con anterioridad al vencimiento del contrato y sus prórrogas, comprobando si los mismos mantienen las mencionadas condiciones y solicitando cuanta documentación sea necesaria a tal efecto. En el supuesto de que la unidad de convivencia no cumpla alguno de los requisitos exigibles para ser adjudicatario de este tipo de vivienda, se procederá a la resolución contractual por incumplimiento de las mismas.
- h) La renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato en los términos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 52. Contenido adicional para contratos compra-venta

Específicamente en los contratos de compraventa, deberá hacerse constar:

- a) El precio de venta.
- b) Condiciones de financiación según lo dispuesto en el art 19 del presente decreto.
- c) La existencia de los derechos de tanteo y retracto en favor de la Generalitat en las segundas y sucesivas transmisiones de la vivienda de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.
- d) La obligación de domiciliar los recibos de las cuotas de amortización de la vivienda y gastos que la persona adjudicataria esté obligada a asumir.
- e) El precio aplazado en los contratos de compraventa se garantizará siempre mediante condición resolutoria por falta de pago de alguna de las cantidades aplazadas en el vencimiento convenido.
- f) La obligación de proceder a la elevación del contrato de compraventa a escritura pública una vez amortizado el precio de la vivienda a requerimiento de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) siendo causa de resolución del contrato la negativa reiterada durante más de 6 meses.

CAPITULO IV. Precios de trasmisión y renta del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Artículo 53. Valor de los terrenos

1. El valor de los suelos urbanos donde se vayan a promover viviendas de protección pública de promoción pública por parte de la Generalitat o sus entes instrumentales, añadido al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del 15 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, garajes, trasteros y locales.

No estando sujetos los locales a precio máximo de venta, sólo a los efectos de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, se asignará a dichos inmuebles un valor por metro cuadrado útil igual al de las viviendas.

El coeficiente entre la superficie útil y la construida a considerar será del 0,70 para las viviendas.

2. Se obtendrá el valor de mercado de los suelos urbanos en los que sea posible comenzar la edificación en un plazo inferior a un año mediante el método de valoración residual estático, descontando, en su caso, las cargas de urbanización pendientes.

Se utilizará la metodología establecida para este método en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

El valor de mercado no podrá superar el límite obtenido por aplicación del apartado anterior.

Para la valoración de suelos del patrimonio público de vivienda de la Generalitat no urbanizados pendientes de gestión urbanística en régimen de equidistribución de beneficios y cargas se estará a lo dispuesto en la normativa de aplicación, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Artículo 54. Precio máximo de transmisión de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda

1. El precio máximo de las viviendas de promoción pública y de las viviendas pertenecientes al patrimonio público de vivienda de la Generalitat se fija en el 85% del precio máximo de venta de las viviendas de protección pública establecido en el apartado 1 del artículo 18 de este Reglamento.

Cuando la Consellería competente en materia de vivienda modifique el precio máximo de venta de las viviendas de protección pública, el precio máximo correspondiente a las viviendas de promoción pública quedará fijado en el 85% del valor modificado.

El precio máximo de las viviendas de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat queda fijado en 1.870 €/m² de superficie útil.

2. A efectos de la determinación del precio máximo de venta de las plazas de garajes y de los trasteros se computará el 60 por 100 de su superficie útil.

3. Los locales no tienen limitado el precio máximo.

4. Para las segundas y siguientes transmisiones, o cuando haya transcurrido más de un año desde la calificación definitiva, el precio máximo será el establecido en los apartados 1 y 2 de este artículo, afectado por el coeficiente de antigüedad que le corresponda de los definidos en la siguiente tabla, contados los años transcurridos desde su construcción o renovación integral:

Antigüedad en años	Coeficiente
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-más	0,32

Quando en la documentación del expediente únicamente conste la superficie construida del inmueble, se adoptará como superficie útil la correspondiente a la relación establecida entre superficie útil y construida por la legislación de aplicación en el momento de la calificación definitiva.

Artículo 55. Valoración de viviendas para su adquisición e incorporación al patrimonio público, así como recuperación de viviendas de protección pública de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, por los mecanismos previstos en los artículos 57, 57 bis y 57 ter Ley 8/2004 y en el Decreto-ley 6/2020.

1. El valor de las viviendas y sus anexos, que nunca sobrepasará el precio máximo, se obtendrá por el método de comparación. La metodología de cálculo será la recogida en el documento reconocido para la calidad en la edificación, "Procedimiento para valoración de inmuebles", aprobado mediante Resolución de 27 de abril de 2021, del Vicepresidente Segundo y Conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática o documento que lo sustituya.

En el caso de proceder a la valoración de locales se aplicará la misma metodología sin que esté limitado el precio.

2. Cuando existan razones justificadas, como la imposibilidad de acceso a los inmuebles, razones de urgencia o en situaciones declaradas de emergencia habitacional, se podrá establecer como valor de la vivienda y sus anexos el especificado en la "Certificación catastral de valor de referencia" del inmueble.

En caso de inexistencia del valor de referencia de un inmueble o cuando existiendo este -obtenido por aplicación de módulos de valor medio- se justifique que no se ajusta a las circunstancias particulares del mismo, el valor a considerar será el precio de la zona de referencia catastral en la que se ubique el inmueble, corregido por aplicación de los siguientes coeficientes:

- Antigüedad. Se corregirá el valor de la zona de acuerdo con la tabla del artículo 54.4, aumentando o disminuyendo dicho valor de zona en base a la diferencia de antigüedad entre la atribuida por catastro a la misma y la antigüedad real del inmueble.

- Conservación. Ponderará el estado de conservación del inmueble a partir del estado de conservación medio atribuido por catastro a la zona de referencia, de acuerdo con los siguientes coeficientes:

Ruinoso: 0; Deficiente: 0,8; Regular / mejorado: 0,9; Normal / renovado: 1

- Calidad. Se procederá de la misma forma que con el estado de conservación, con los coeficientes:

Baja: 0,5; Sencilla: 0,8; Media: 1; Alta: 1,1; Muy Alta 1,2

De igual forma se utilizarán los valores de referencia catastrales para garajes, aplicándose el valor unitario por m² útil de dichos garajes a los trasteros.

Los valores de referencia catastrales se corregirán, a fin de ajustarlos al valor de mercado, mayorándolos por el coeficiente establecido en la Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles, u Orden que la sustituya.

Los valores obtenidos a partir de las prescripciones de este apartado estarán limitados por el precio máximo fijado en el artículo 8, según se trate de vivienda nueva o usada.

3. La relación entre la superficie útil y la construida será la establecida en los artículos 53 y 54, según se trate de vivienda, garaje, trasteros y locales o de vivienda nueva y usada.

Artículo 56. Renta de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat

1. La renta máxima de las viviendas de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat se fija en el 3% del precio máximo de venta obtenido de acuerdo con el artículo 54 de este Título en función de que se trate de vivienda nueva o usada.

En aquellas en que se exima de la limitación de ingresos máxima de 2,5 IPREM se establecen las siguientes rentas:

- Viviendas destinadas a rentas entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM: 4% precio máximo de venta.
- Viviendas destinadas a rentas entre 3,5 y 4,5 veces el IPREM: 5% precio máximo de venta.

El valor así establecido no superará el 3 % del valor de la zona catastral de referencia.

2. La renta de los garajes se establece en el 3% del valor de la zona catastral de referencia para garajes en la que se encuentre el inmueble y se aplicará el valor unitario por m² útil de dichos garajes a los trasteros.

3. A fin de poder comparar, la relación entre la superficie útil y la superficie construida será la establecida en los artículos 53 y 54 de este título, según se trate de vivienda, garaje, trasteros y locales o de vivienda nueva y usada.

4. La renta de los locales se obtendrá por el método de comparación.

Artículo 57. Adecuación de la renta a la capacidad económica de las unidades de convivencia

1. La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo podrá conceder bonificaciones económicas para adecuar la cuantía de la renta a la capacidad económica y composición de la unidad de convivencia, según la siguiente fórmula:

$$\% \text{ Bonificaci3n} = 100 - \frac{20 \cdot (\text{INGR} / \text{IPREM}) \cdot (\text{INGR} / \text{RMAX}) \cdot (1 + (0.25 \cdot (\text{NUC} - 1) / \text{NUC}))}{\text{NUC}}$$

Donde: INGR: ingresos totales de la unidad de convivencia.

IPREM: indicador P3blico de Renta de Efectos M3ltiples.

NUC: n3mero de componentes de la unidad de convivencia

RMAX: renta m3xima.

2. Estas bonificaciones podr3n suponer una reducci3n de hasta el 90 por 100 de la renta m3xima, tendr3n una validez de dos a3os y ser3 requisito necesario para su concesi3n encontrarse al corriente de la renta del alquiler y dem3s conceptos a que venga obligado, o bien haya suscrito un compromiso para el pago fraccionado de la misma.

Transcurridos los dos a3os podr3n solicitar una nueva bonificaci3n acreditando documentalmente los requisitos para obtenerla.

3. El esfuerzo econ3mico a asumir por las unidades convivenciales para el pago de la renta bonificada de alquiler no podr3 ser superior al 25% de los ingresos de la unidad de convivencia.

4. Cuando una unidad de convivencia que disfrute de bonificaci3n incurra en impago de la renta, o de otros conceptos a que venga obligada, podr3 serle retirada la bonificaci3n de forma inmediata y estar3 obligada a reintegrar las cantidades bonificadas.

5. La bonificaci3n econ3mica regulada en este art3culo es compatible con las ayudas otorgadas por otras Administraciones P3blicas con cargo a sus presupuestos e incompatibles con cualquier otra ayudas en materia de vivienda, salvo que expresamente se haga constar.

Excepcionalmente y mediante resoluci3n motivada, por parte de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) se podr3 conceder bonificaciones econ3micas para el pago de la renta en porcentaje superior al establecido en el presente art3culo.

Art3culo 58. Cesi3n de uso de viviendas a entidades para fines sociales

En casos excepcionales, podr3 cederse el uso de viviendas de promoci3n p3blica o del patrimonio p3blico de vivienda de la Generalitat, a entidades tales como Ayuntamientos, Asociaciones, Fundaciones, Organizaciones No Lucrativas u otras entidades que lo soliciten y acrediten suficientemente su destino para fines sociales, asistenciales o de inter3s p3blico.

La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) acordar3 la cesi3n y el instrumento jur3dico m3s adecuado. La forma de la cesi3n ser3 predominantemente mediante contrato de arrendamiento, no obstante, si las circunstancias lo aconsejan podr3 cederse el uso de la vivienda de manera gratuita a trav3s de una cesi3n en precario.

La solicitud la realizar3 la entidad interesada acompa3ando propuesta motivada de la necesidad de cesi3n del o los inmuebles. La citada solicitud deber3 acreditar la finalidad social, asistencial o de inter3s p3blico a trav3s de la presentaci3n de un proyecto explicativo del programa o actividad, adem3s de la validaci3n del mismo por parte de la administraci3n interesada en el programa o actividad a desarrollar.

La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo podr3 aplicar una bonificaci3n de hasta el 100%, sobre la renta m3xima en las cesiones de inmuebles que se realicen para favorecer el desarrollo de proyectos sociales, asistenciales o de inter3s p3blico.

CAPITULO V. Gestión de las viviendas en arrendamiento.

Artículo 59. Cambio de titular del contrato de arrendamiento

La unidad de convivencia a los efectos del presente Decreto es la definida en el artículo 10 del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas.

Así mismo, la persona representante de la unidad de convivencia que resulte adjudicataria de la vivienda, será la persona solicitante de la inscripción en el Registro de demanda, tal como lo define el artículo 12 del Decreto citado y será la persona que proceda a firmar el contrato de arrendamiento en nombre y representación de la unidad de convivencia adjudicataria, y se le denominará "titular del contrato".

En el caso de que, antes de la firma de dicho contrato la persona representante de la unidad de convivencia cambie, deberá comunicarse a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) dicha modificación y la nueva persona representante que procederá a la firma del contrato.

Una vez suscrito el contrato, el representante de la unidad de convivencia que lo ha firmado, puede variar por las siguientes causas:

- desistimiento expreso o tácito
- separación, divorcio o nulidad del matrimonio
- fallecimiento

La posibilidad de cambio en la persona representante de la unidad de convivencia se mantendrá durante todo el tiempo en que el contrato o sus prórrogas se encuentren vigentes.

Artículo 60. Cambio de titular del contrato de arrendamiento por desistimiento expreso o tácito

1. En los casos en los que la persona titular del contrato renuncie de forma expresa a continuar con el mismo, deberá comunicarlo a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, mediante escrito firmado digitalmente o de forma presencial en las oficinas de la entidad.

En estos casos, la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) procederá a requerir al resto de los miembros de la unidad de convivencia con capacidad general para contratar y que ostenten la condición de beneficiarios de la adjudicación en el correspondiente contrato de arrendamiento, para que manifiesten expresamente si desean continuar con el citado contrato o no.

En caso afirmativo, se procederá a la revisión del cumplimiento de los requisitos para ser adjudicatarios de este tipo de viviendas respecto de los miembros de la unidad de convivencia que continúen con el contrato, con objeto de conceder el cambio en la titularidad del mismo que recaerá en el miembro de la unidad de convivencia que designen según lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 106/2021. En caso de que no se cumplan los requisitos mencionados, se procederá a la resolución contractual.

En el caso de que el resto de los miembros de la unidad de convivencia no quieran seguir con el contrato de arrendamiento se entenderá como una renuncia del artículo 65 del presente Reglamento.

2. En los casos en los que el desistimiento de la persona titular del contrato se produzca de forma tácita mediante el abandono de la vivienda, el miembro de la unidad de convivencia designado por la misma según lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 106/2021, deberá comunicar esta situación a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo manifestando si desea continuar con el

contrato de arrendamiento o no, procediéndose según lo previsto en el apartado 1 del presente artículo. El plazo para la citada comunicación será de 6 meses a contar desde el abandono de la vivienda.

Artículo 61. Cambio de titular del contrato de arrendamiento por separación, divorcio o nulidad del matrimonio.

En los casos de separación, divorcio o nulidad del matrimonio del titular de la unidad de convivencia, el cónyuge al que formando parte de la unidad familiar beneficiaria, le hubiese sido atribuido por sentencia judicial el uso y disfrute de la vivienda, deberá comunicarlo a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo solicitando ocupar la posición de representante de la unidad de convivencia adjudicataria, sin perjuicio de que en virtud de posterior resolución judicial se modifiquen las medidas adoptadas.

En los casos en que no exista matrimonio o inscripción de la pareja de hecho en el Registro correspondiente, también podrá procederse a la solicitud en la posición del titular de la unidad de convivencia en el contrato de arrendamiento, de la persona que haya convivido con el titular en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, si existe una resolución judicial en la que se acuerde orden de alejamiento u otras medidas civiles que atribuyan el uso de la vivienda a la pareja del titular.

Todo lo anterior siempre que la nueva unidad de convivencia acredite que reúne los requisitos exigidos para ser adjudicataria de una vivienda del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Artículo 62. Cambio de titular del contrato de arrendamiento por fallecimiento

En el caso de fallecimiento del titular del contrato, el miembro de la unidad de convivencia designado por la misma según lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 106/2021, deberá comunicar esta situación a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo manifestando si desea continuar con el contrato de arrendamiento o no, procediéndose según lo previsto en el apartado 1 del artículo 60 de este Reglamento.

El plazo máximo para la citada comunicación será de 6 meses a contar desde el fallecimiento.

Artículo 63. Cambio de vivienda en arrendamiento

El cambio de vivienda puede tener lugar:

1) A solicitud de la unidad de convivencia por tener necesidad de ello en base a alguno de los siguientes motivos:

1. Que alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia acredite situación de salud, discapacidad, diversidad funcional o dependencia para la cual la vivienda habitual no es adecuada, accesible y no puede ser adaptada.

2. Que alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia sea mujer víctima de violencia de género y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.

3. Que alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia sea víctima de trata de seres humanos o de un delito de odio y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.

4. Que la vivienda resulte inadecuada por razón de capacidad respecto a la unidad de convivencia.

5. Que la vivienda no cumpla con las exigencias de funcionabilidad, calidad, habitabilidad, seguridad y accesibilidad en los términos previstos por la normativa aplicable y las deficiencias no sean subsanables.

6. Que la unidad de convivencia se encuentre en circunstancias de vulnerabilidad o riesgo de exclusión que impidan el uso de la vivienda, acreditadas por acto administrativo que así lo declare o sentencia judicial.

7. Por escolarización de menores o cambio de lugar de trabajo.

En casos excepcionales se podrá tramitar el cambio de vivienda por motivos graves de convivencia, siempre que dichos motivos se encuentren acreditados mediante informe policial o de los Servicios Sociales municipales que justifique la necesidad del cambio por existencia de riesgo para la integridad física de las personas.

El cambio de vivienda se concederá según la disponibilidad de vivienda adecuada a la unidad de convivencia solicitante según los motivos alegados, siempre que los mismos se encuentren debidamente acreditados y que la unidad de convivencia se encuentre al corriente de las obligaciones derivadas del contrato.

Si no existieran viviendas disponibles para atender la solicitud presentada, se denegará la solicitud sin perjuicio de la posibilidad de poder presentar una nueva solicitud.

Ante la renuncia a la adjudicación de la nueva vivienda adecuada ofrecida por la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), no podrá solicitar nuevamente el cambio de vivienda hasta transcurrido 1 año a contar desde la fecha de la renuncia.

Así mismo, cuando por las razones anteriormente expresadas se haga necesario un cambio de vivienda y no exista disponibilidad de vivienda para la realización del mismo, la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo podrá autorizar la permuta con otra unidad de convivencia adjudicataria, al objeto de que se proceda a la extinción de los contratos de origen y a una nueva adjudicación de las viviendas permutadas, siempre que ambas unidades de convivencia se encuentren al corriente de las obligaciones derivadas del contrato.

No se podrán solicitar más de una permuta o cambio de vivienda en el plazo de 1 año.

2) De oficio, por parte de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) en los siguientes casos:

1. Cuando se detecte la inadecuación de la vivienda por estar infrautilizada. En estos casos, la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) deberá ofrecer una vivienda adecuada a la composición de la unidad de convivencia en la misma localidad en la que ésta reside.

2. En supuestos de mala convivencia. En estos supuestos la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), podrá ofrecer una vivienda en la misma localidad o en otra cercana en la que exista disponibilidad de vivienda.

En ambos supuestos, en el caso de que la unidad de convivencia rechace el ofrecimiento sin motivo justificado, podrá procederse a la resolución del contrato de arrendamiento. En el supuesto de que la unidad de convivencia rechace dos ofrecimientos de viviendas distintas de forma justificada, la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) podrá realizar un tercer ofrecimiento de vivienda distinta a las dos anteriores que no podrá ser rechazado por la unidad de convivencia sin resultar causa de resolución del contrato de arrendamiento.

Artículo 64. Acreditación de los motivos de cambio de vivienda

1. Para la acreditación de las circunstancias de los supuestos recogidos en el apartado 1.1 del artículo anterior, se aportará certificado médico acreditativo de la enfermedad alegada, certificado del organismo competente de reconocimiento de la situación de discapacidad, diversidad funcional o dependencia que justifique que la vivienda no es adecuada y/o accesible para la mencionada

situación, debiendo pronunciarse los técnicos de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) sobre la posibilidad de adaptación o no de la vivienda.

2. Para la acreditación del supuesto recogido en el apartado 1.2 del artículo anterior, se aportará informe social que justifique la necesidad de adoptar las medidas de cambio de domicilio de la mujer víctima de violencia de género o resolución judicial en el mismo sentido.

3. Para la acreditación del supuesto recogido en el apartado 1.3 del artículo anterior, se aportará informe social, informe policial o resolución judicial acreditativa de que la persona titular de la vivienda es víctima de los delitos recogidos en dicho apartado.

4. En el caso del supuesto recogido en el apartado 1.4 del artículo anterior, se solicitará el cambio sin necesidad de acreditación dado que, tanto el incremento como la disminución de la composición de la unidad de convivencia, debe ser comunicada por la misma a EVHA en un plazo máximo de 3 meses desde el acontecimiento que provocó el aumento o disminución. La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) podrá requerir certificado de empadronamiento y/o certificado de convivencia.

5. En el caso del supuesto recogido en el apartado 1.5 del artículo anterior, la solicitud de cambio por este motivo será comunicada a los servicios técnicos de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) que, previa inspección del estado de la vivienda, deberán determinar si se dan las circunstancias que justifiquen del cambio por este motivo.

6. En el caso de los supuestos recogidos en el apartado 1.7 del artículo anterior, deberá acreditarse la escolarización de los menores mediante certificado emitido por el centro educativo y el cambio de lugar de trabajo se acreditará mediante certificado emitido por la empresa en el que se haga constar cual es el centro en el que el interesado presta sus servicios.

Artículo 65. Renuncia al contrato de arrendamiento por la unidad de convivencia

Se trata de la finalización de la relación contractual, de mutuo acuerdo, entre la Generalitat y la unidad adjudicataria de un inmueble del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

La solicitud de renuncia al contrato deberá estar firmada por todos los miembros de la unidad de convivencia mayores de edad, no admitiéndose renunciaciones parciales. Así mismo, junto con la renuncia, la unidad de convivencia deberá hacer entrega de las llaves de la vivienda a la entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), así como copia de los justificantes de las bajas en los suministros.

La solicitud de renuncia deberá ser aceptada por la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), y en el caso de que la unidad de convivencia no se encontrase al corriente de pago de las rentas mensuales y los gastos de comunidad, la Entidad podrá ejercitar las acciones legales oportunas para la reclamación de las cantidades adeudadas.

CAPÍTULO VI. Gestión de viviendas en compra-venta

Artículo 66. Obligación de asegurar la vivienda

1. El titular de la unidad de convivencia adjudicataria de una vivienda en compraventa se obliga a suscribir un seguro con el objeto de preservar el continente contra los riesgos de incendio y

catastróficos, designando como cesionario de los derechos del asegurado a la Generalitat, por el importe de las cantidades no satisfechas, hasta su total pago, en caso de compraventa con pago aplazado. Deberá aportar el duplicado de la póliza y el justificante del pago de la prima en el plazo de un mes a contar desde la fecha de suscripción del contrato, y los duplicados de las correspondientes renovaciones en igual plazo, contado desde el vencimiento de las anteriores.

2. El incumplimiento de esta obligación será considerado como infracción grave a los efectos previstos por la legislación especial en materia de viviendas de protección pública, y para la posible aplicación de los procedimientos de recuperación de titularidad previstos en este Capítulo.

Artículo 67. Cambios de régimen contractual.

1. La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), podrá tramitar los cambios de régimen contractual de compraventa a arrendamiento a petición del interesado, siempre que acredite una disminución de ingresos tal que justifique que no dispone de los suficientes para adquirir la vivienda.

2. Las cantidades abonadas en concepto de amortización tendrán la consideración de alquiler por la utilización de la vivienda durante el periodo en que la vivienda estuvo cedida en compraventa, sin derecho a devolución alguna.

3. En todo caso, será requisito necesario para el cambio de régimen ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) podrá proponer la denegación de los cambios de régimen cuando se estime que un determinado inmueble o conjunto inmobiliario debe continuar manteniendo el régimen contractual de su adjudicación.

Artículo 68. Resolución de contrato por mutuo acuerdo.

El titular de un contrato de compra-venta o acceso diferido a la propiedad en fase de amortización podrá solicitar la resolución de mutuo acuerdo de dicho contrato.

EHVA podrá ofrecer la resolución de mutuo acuerdo en las condiciones y términos establecidos en el artículo 57 ter de la ley 8/2004 cuando exista necesidad de vivienda social en el municipio donde se ubica la vivienda, haya disponibilidad presupuestaria y el contrato se encuentre al corriente de pago o la cantidad adeudada sea inferior al 15% de las cantidades vencidas del precio del contrato.

En caso de que la deuda sea superior al 15% de las cantidades vencidas del precio del contrato, procederá la devolución de las cantidades satisfechas a cuenta del precio, deduciendo el 50 por 100 de dichas cantidades en compensación por la ocupación de la vivienda, así como la totalidad de los intereses devengados y no pagados, hasta la fecha de concesión de la devolución. También se deducirán las deudas de comunidad y los gastos no abonados que legalmente le hubieran correspondido. La cifra resultante se corregirá teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas del patrimonio público de la Generalitat.

Artículo 69. Limitaciones a la transmisión

1. Las viviendas de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat sólo podrán transmitirse, inter vivos, en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios cuando hayan transcurrido diez años desde la fecha del contrato de compraventa, se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas y se haya procedido al otorgamiento de escritura de elevación a público del contrato o de compraventa.

La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), podrá autorizar la transmisión antes del transcurso del plazo referido, cuando concurren motivos justificados, singularmente cambio en la localidad de residencia de la persona titular de la vivienda.

No se considerarán cesión inter vivos los siguientes supuestos:

A. Sentencias de separación matrimonial o divorcio cuando en el Convenio regulador se pacta la adjudicación de la vivienda a uno solo de los cónyuges.

B. Extinción del condominio, en el caso de adquisiciones conjuntas, mediante la adjudicación del bien a uno de los adquirentes.

2. El precio máximo de la transmisión será el aplicable según lo establecido en el presente Decreto, y el adquirente deberá cumplir con las condiciones de acceso a las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat previstas en el Decreto 106/2021.

3. La Generalitat podrá ejercitar en los casos de transmisión inter vivos, los derechos de tanteo y retracto con arreglo a lo dispuesto en el Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunidad Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto

Artículo 70. Amortización anticipada

El comprador podrá adelantar el pago del precio aplazado de la vivienda, previa autorización de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), siempre que haya transcurrido un mínimo de 10 años desde la fecha del contrato, se encuentre al corriente de pago de las cuotas y demás gastos a que venga obligado y acredite estar destinando la vivienda a domicilio habitual y permanente.

Artículo 71. Otorgamiento de escritura pública

1. En los contratos de compraventa con precio aplazado y en los subsistentes de acceso diferido a la propiedad, una vez concluido el periodo de amortización estipulado o concedida la amortización anticipada, y estando acreditado que el beneficiario ha satisfecho las cuotas de amortización y demás cantidades que por todos los conceptos estuviere obligado a pagar, la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) tramitará, y otorgará la escritura de compraventa o de elevación a público del contrato a favor del beneficiario o de quienes legalmente le hubieran sustituido en sucesión mortis causa o por causa de separación/divorcio.

2. En el supuesto de que la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) requiera a los interesados para que procedan al otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa o de elevación a público y estos no cumplan dicho requerimiento en el plazo indicado, la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) podrá iniciar los trámites oportunos para la resolución contractual por esta causa.

Artículo 72. Derechos de tanteo y retracto

Los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat y sus anejos vinculados, deberán hacerse constar expresamente en los contratos de compraventa y escrituras de las viviendas de patrimonio público de la Generalitat y se podrán ejercer en los supuestos y en los términos y condiciones establecidas en el Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunidad Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.

CAPÍTULO VII. Conservación de las viviendas de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Artículo 73. Reparación, mantenimiento y rehabilitación

Las actuaciones se regirán por la reglamentación de Rehabilitación de Edificios y Viviendas vigente en la Comunidad Valenciana (actualmente D 189/2009 que aprobó el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas) y suplementariamente la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal y Ley 29/1994, de 29 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o legislación que las sustituya.

CAPITULO VIII. Medidas de regularización y procedimientos de recuperación de la titularidad o disponibilidad de las viviendas.

Artículo 74. Procedimientos de normalización

1. La Generalitat podrá utilizar, para la normalización y recuperación en su caso, de la titularidad de las viviendas y otros inmuebles adscritos, a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), los siguientes procedimientos: la resolución administrativa del contrato de arrendamiento y del contrato de compraventa, la recuperación de la posesión de oficio y el desalojo de ocupaciones ilegales, la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, la recaudación ejecutiva por vía de apremio, y cualesquiera otros procedimientos establecidos o que se establezcan legalmente.

2. La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), respecto del patrimonio de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, llevará a cabo todos los trámites de estos procedimientos, así como la resolución de los mismos.

Artículo 75. Procedimientos de legalización de ocupantes sin título

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas, en casos excepcionales se podrán abordar programas de regularización de ocupantes sin título cuando así lo aconseje su número y la repercusión social de dicha situación.

En estos casos, mediante resolución motivada, la conselleria competente en materia de vivienda fijará criterios subjetivos y objetivos adicionales a los contemplados en el capítulo V del Decreto mencionado, con objeto de regularizar la situación adjudicando las viviendas que se encuentren ocupadas sin título.

Artículo 76. Resolución administrativa de los contratos de arrendamiento y de compraventa. Procedimiento de desahucio.

Son causas legales de desahucio administrativo o resolución administrativa de contrato las establecidas en el artículo 57.5 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

1. Tanto el contrato de arrendamiento, como el de compraventa, podrán ser resueltos por los procedimientos de carácter administrativo y causas establecidos en este capítulo y las recogidas en los contratos.

2. La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), comprobada la existencia de alguna de las causas que pueden dar lugar a la resolución administrativa de contrato de arrendamiento o compraventa, notificará a la persona adjudicataria u ocupante el acuerdo de inicio del expediente, o en caso de que la causa fuera la falta de pago, el requerimiento de pago, disponiendo de un plazo de un mes para formular las oportunas alegaciones y proponer las pruebas que considere oportunas en su descargo, pudiendo acordarse un periodo de prueba, por plazo no superior a un mes ni inferior a 10 días, a fin de que puedan practicarse las que se consideren pertinentes.

3. Concluida, en su caso, la fase de prueba, y a la vista de las actuaciones realizadas y del resultado del expediente, se podrá acordar el archivo de las actuaciones, o propuesta de resolución del expediente, procediéndose en su caso, a dictar resolución, que será motivada, notificada a las personas interesadas.

4. En el caso de resolución administrativa del contrato de compraventa, procederá la devolución de las cantidades siempre que se compruebe que la vivienda está desocupada y que el interesado ha entregado voluntariamente las llaves de la misma. En caso contrario no procederá devolución de cantidades.

La devolución de cantidades se realizará en base a lo establecido en el artículo 57.4 de la ley 8/2004 deduciendo el 70 por 100 de dichas cantidades satisfechas a cuenta del precio, en compensación por la ocupación de la vivienda, así como la totalidad de los intereses devengados y no pagados, hasta la fecha de concesión de la devolución. También se deducirán las deudas de comunidad y los gastos no abonados que legalmente le hubieran correspondido. La cifra resultante se corregirá teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas del patrimonio público de la Generalitat.

Artículo 77. La potestad de la recuperación de oficio. Desalojo de ocupantes ilegales

Cuando el procedimiento estuviera motivado por la ocupación ilegal de un inmueble, dentro del año anterior a su inicio, y conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat, se procederá para recuperar de oficio la posesión, a requerir de desalojo a sus ocupantes y tras la comprobación de no haber restituido su posesión, la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) dictará resolución ordenando el lanzamiento, que será notificada a los interesados. Contra dicha resolución no cabe recurso administrativo alguno.

Artículo 78. Expropiación forzosa de inmuebles por incumplimiento de la función social de la propiedad

1. Por parte de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) se podrá acordar, tras la incoación y tramitación del oportuno expediente, la expropiación forzosa de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat que hayan sido cedidas en propiedad, en los

términos, condiciones y requisitos que establece el artículo 57.4 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

2. La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), iniciará, en su caso, el oportuno expediente, con audiencia de los interesados, que se sustanciará en el plazo máximo de treinta días a contar desde su incoación, a los efectos de acreditar, en su caso, la existencia de las causas legalmente establecidas para determinar el incumplimiento de la función social, y la procedencia de la expropiación. Si las viviendas corresponden a Promociones Públicas de Entidades Locales Territoriales, la iniciación del expediente se efectuará a petición de las mismas, que financiarán íntegramente la expropiación.

3. Si del expediente resultare la existencia de una de las causas referidas, se acordará la expropiación forzosa de la vivienda afectada.

4. El justiprecio de la vivienda será determinado por la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), en base al precio en que fue cedida, del cual se descontarán las cantidades aplazadas no satisfechas por la persona adjudicataria, corrigiéndose el mismo teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas de patrimonio público de la Generalitat.

5. El pago y la ocupación se realizarán conforme a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

6. Las viviendas expropiadas se destinarán a cubrir las necesidades de carácter social y quedarán incorporadas al patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Artículo 79. La recaudación ejecutiva por vía de apremio

1. En caso de falta de pago de las cuotas de amortización en el contrato de compraventa de la vivienda, la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) podrá utilizar, además, el procedimiento de apremio para el cobro de las cuotas impagadas.

2. Se iniciará el procedimiento mediante requerimiento por escrito del pago del total adeudado al deudor, concediéndole un plazo de quince días para que lo efectúe, transcurrido el cual, sin hacerlo efectivo, se procederá a tramitar el procedimiento conforme a lo establecido en el Reglamento General de Recaudación.

3. Tras la práctica de la anotación preventiva de embargo se procederá a la valoración de la finca, y a la enajenación de la misma.

4. La referida enajenación se efectuará por concurso, en base a lo establecido en el artículo 144 del Reglamento General de Recaudación, al concurrir en este caso claras razones de interés público.

5. La Generalitat, a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), podrá adjudicarse directamente la finca en los casos legalmente establecidos.

Artículo 80. Certificación Administrativa. Inscripción en el Registro de la Propiedad

Será título bastante para reinscribir en el Registro de la Propiedad, a favor de la Generalitat, los inmuebles recuperados por la misma en aplicación de los procedimientos regulados en el presente capítulo, la certificación administrativa, expedida por el funcionario competente, acreditativa de la resolución administrativa que produzca dicha recuperación de titularidad.

Artículo 81. Notificaciones

Con carácter general, las notificaciones de los trámites de los procedimientos regulados en este capítulo se efectuarán con sujeción a lo establecido en los artículos 40, 42, 43, 45 y 46 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 82. Lanzamiento

Los lanzamientos, que en su caso se produzcan, como consecuencia de los procedimientos regulados en el presente capítulo, se llevarán a cabo por la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), con la autorización judicial de entrada a domicilio mediante la aplicación de las normas de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley de Patrimonio de la Generalitat, recabando para ello, si es necesario, el apoyo de los Agentes de la Autoridad.

Artículo 83. Aplicación de los procedimientos a locales, garajes y otros inmuebles.

Los procedimientos recogidos en el presente capítulo serán aplicables a los locales, garajes y otros inmuebles distintos de vivienda, por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de cualquiera de las rentas o cuotas de amortización, así como de cualquier cuota complementaria que sea exigible por servicios, gastos comunes o cualquier otra que se determine reglamentaria o contractualmente.
- b) La ocupación del inmueble sin título legal para ello.
- c) No destinar el inmueble para el uso establecido en el contrato de cesión.
- d) Realizar el adjudicatario o cualquiera de los ocupantes del inmueble actividades sujetas a autorización ambiental integrada y a licencia ambiental municipal, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat de Prevención, Calidad y control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, o norma que la sustituya.

En caso de que se trate de inmuebles cedidos en compraventa, se puede privar del uso del mismo durante un periodo no superior a tres años, en lugar de la resolución del contrato.

- e) Subarrendar o ceder total o parcialmente el inmueble sin los requisitos legales y del contrato.

CAPÍTULO IX. Otros inmuebles pertenecientes al patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Artículo 84. Régimen de Cesión y adjudicación de locales de negocio

1. La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), acordará el régimen de uso y de cesión, en su caso, su valoración y condiciones de pago, así como las condiciones contractuales de estos inmuebles.

2. La adjudicación de los locales, del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, se podrá realizar mediante concurso, que convocará, tramitará y resolverá la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), de conformidad con los principios de publicidad y concurrencia.

3. No obstante lo dispuesto en el número anterior, los locales comerciales podrán ser adjudicados directamente por la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se trate de instalar en ellos servicios de carácter público.
- b) Si, anunciada la adjudicación en concurso público, no llegase a efectuarse por falta de licitadores, por no declararse admisibles las propuestas presentadas, o porque el adjudicatario no cumpla las condiciones necesarias para la formalización del contrato.
- c) Por razones calificadas de interés público o social, debidamente motivadas, la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), podrá fijar las condiciones de la adjudicación considerando las circunstancias de cada caso.

Artículo 85. Subrogaciones y traspasos de locales

En materia de subrogaciones y traspasos de locales arrendados se aplicará la legislación vigente de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 86. Cesión temporal de uso

En casos excepcionales, podrá cederse el uso de locales del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, a las entidades que lo soliciten y acrediten las mismas condiciones que se establecen en el artículo 58 para la cesión de uso de viviendas.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Delegación en Conseller competente en materia de vivienda de la facultad para cesión gratuita de uso de bienes inmuebles

Se delegan en el Conseller competente en materia de vivienda las facultades que ostenta el Consell para las cesiones gratuitas de uso de bienes inmuebles, en relación con las viviendas de protección pública y durante su periodo de protección, de acuerdo con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat.

Segunda. Suscripción de convenios

La Conselleria competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios con las corporaciones locales afectadas, patronatos municipales de vivienda o sociedades anónimas municipales, entidades sin ánimo de lucro y otras entidades de derecho público para administrar el patrimonio público de la vivienda.

Tercera. Medidas de colaboración con los Colegios Oficiales Profesionales de la Comunitat Valenciana y Entidades colaboradoras autorizadas en materia de revisión de proyectos de viviendas de protección pública

La Conselleria competente en materia de vivienda podrá tomar las medidas oportunas de colaboración con los Colegios Oficiales Profesionales de la Comunitat Valenciana de técnicos con competencias en la materia y Entidades colaboradoras autorizadas por la misma a dicho fin, para establecer un visado de garantía para los proyectos de viviendas con protección pública. Los

proyectos que dispongan de dicho visado no necesitarán revisión por parte del personal técnico de los Servicios territoriales competentes en materia de vivienda, en cuanto a las materias de accesibilidad, habitabilidad, así como aquellas que se determinen al formalizar los acuerdos de colaboración.

Cuarta. Supletoriedad de la normativa estatal

La normativa estatal sobre viviendas de protección oficial y disposiciones complementarias tendrá carácter supletorio de la legislación valenciana de la vivienda, sin perjuicio de la aplicación de los Planes Estatales de Vivienda que tengan la naturaleza de legislación básica.

Quinta. Medidas excepcionales

1. A propuesta de la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, y siempre sobre la base de los informes técnicos que correspondan, el Conseller competente en dicha materia, mediante resolución expresa y motivada, podrá adoptar medidas excepcionales cuando, por especiales circunstancias de carácter social o razones de urgencia que afecten a los edificios de viviendas, a las viviendas o a sus ocupantes, así lo requieran, que podrán desarrollar las facultades concedidas en lo que se refiere a los alojamientos de emergencia en el presente Reglamento.

2. La dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat podrá, analizadas las circunstancias del caso, exceptuar cualquiera de los requisitos de acceso a las viviendas de protección pública cuando, siendo titular de otra vivienda, se hallase en realojo urbanístico consecuencia de expedientes de expropiación forzosa, cuando la vivienda se encuentre en circunstancias de obsolescencia o inadecuación reguladas en el artículo 7 del presente Reglamento.

El cumplimiento de los requisitos de acceso es condición necesaria para la obtención y disfrute de la financiación específica prevista en los Programas de Vivienda de Protección Pública.

3. En los casos de circunstancias excepcionales de necesidad de traslado de personas por expropiaciones, derribos, catástrofes y otras situaciones análogas, la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) podrá acordar la adjudicación directa, siempre que las unidades de convivencia afectadas reúnan los requisitos básicos esenciales de carencia de vivienda y de límite de ingresos para ser adjudicatarios de vivienda de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Sexta. Oficina de Supervisión de Proyectos de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA)

Dentro de las competencias que se ostentan por parte de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) será posible la creación de una Oficina de Supervisión de Proyectos que podrá tener entre sus cometidos la revisión de los Proyectos de viviendas que se lleven a cabo en la modalidad de promoción pública o de los de promoción privada donde el suelo resulte patrimonio de la administración autonómica o sus entes instrumentales.

La emisión de los informes por parte de esta Oficina sustituirá a los que se necesite emitir por parte de los Servicios Territoriales con la finalidad de obtener la calificación provisional y definitiva de la promoción, debiéndose únicamente remitir a éstos la comunicación de la emisión del informe por la citada Oficina con carácter favorable.

Séptima. Registro de Contratos de Arrendamiento de las viviendas de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat

Se creará un Registro de Contratos de Arrendamiento de las viviendas de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat. Dicho Registro se relacionará con el Inventario de vivienda de protección pública, de forma que quede constancia en la vivienda inscrita de la situación arrendaticia en la que se encuentre.

Octava. Régimen de los contratos de arrendamiento de los inmuebles del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Los contratos de arrendamiento de los inmuebles del patrimonio público de vivienda de la Generalitat se registrarán por lo establecido en su contrato; en el Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas; en el Título Sexto de este Reglamento; y en lo no previsto en la normativa anterior, por la legislación específica en materia de vivienda de protección pública y la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

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

El Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas queda modificado como sigue:

Uno. Se añade un apartado quinto al artículo 9 con la siguiente redacción:

“5. La inscripción en el Registro de demanda de vivienda será preceptiva para el acceso a todas las viviendas de protección pública de promoción pública y para aquellas de promoción privada que obtengan la calificación provisional tras la entrada en vigor del presente Decreto”

Dos. El artículo 13 queda redactado en los siguientes términos:

“Se entenderá que existe necesidad de vivienda cuando ninguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia sea titular de un derecho de propiedad con pleno dominio o de usufructo o cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que la persona titular de los derechos señalados anteriormente se encuentre privada del uso y disfrute de la vivienda por haber sido asignada judicialmente como vivienda habitual de su cónyuge tras un proceso de separación, divorcio o nulidad matrimonial o de extinción de unidades de hecho.
2. Que una de las personas que integran la unidad de convivencia acredite una situación de discapacidad, diversidad funcional o dependencia para la cual la vivienda habitual no es accesible y no puede ser adaptada.
3. Que la persona titular de la vivienda sea mujer víctima de violencia de género y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.
4. Que la persona titular de la vivienda sea víctima de trata de seres humanos o de un delito de

odio y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.

5. Que la vivienda resulte inadecuada por razón de superficie respecto a la unidad de convivencia atendiendo a la normativa vigente.

6. Que la vivienda no cumpla con las exigencias de funcionabilidad, calidad, habitabilidad, seguridad y accesibilidad en los términos previstos por la normativa aplicable y las deficiencias no sean subsanables.

7. Que la unidad de convivencia sea titular del derecho de realojo por actuaciones urbanísticas de iniciativa pública.

8. Que la unidad de convivencia se encuentre en circunstancias de vulnerabilidad o riesgo de exclusión que impidan el uso de la vivienda, acreditadas por acto administrativo que así lo declare o sentencia judicial.”

Tres. Se modifica el apartado primero del artículo 14, que quedará con la siguiente redacción:

“1. Las unidades de convivencia podrán inscribirse en el Registro de demanda de vivienda cuando el cómputo de sus ingresos no exceda de 6,5 veces el IPREM referido a 12 pagas.”

Cuatro. Los apartados c y d del artículo 17 apartado 3, quedan unificados y redactados de la siguiente forma:

“c) Certificado de bienes inmuebles del Catastro o del Registro de la Propiedad de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia.”

Cinco. El artículo 25 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 25. Obligatoriedad de la inscripción en el Registro de oferta.

1.El Registro de oferta de vivienda es el instrumento de difusión y publicidad de aquellas viviendas de protección pública tanto de promoción pública como de promoción privada que, habiendo obtenido la calificación definitiva, pueden ser objeto de venta, arrendamiento o cesión en cualquiera de las modalidades previstas en este Decreto.

2.Deberán inscribirse en el Registro de oferta aquellas viviendas de protección pública de promoción privada que sean objeto de primera transmisión y no hayan sido adquiridas en el momento de la calificación definitiva.

La inscripción será potestativa para las segundas y posteriores transmisiones de estas viviendas.

3. Deberán inscribirse en el Registro de oferta de viviendas aquellas Viviendas de Protección pública de promoción pública para las que no se haya encontrado adjudicatario en el plazo establecido al efecto en las normas particulares de cada proceso de adjudicación.”

Seis. Se añade un párrafo final al apartado 1 del artículo 36, quedando redactado de la siguiente forma:

1. El régimen de cesión de las viviendas de protección pública de promoción pública y las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat podrá llevarse a cabo mediante los contratos de compraventa y arrendamiento, sin perjuicio de cesiones de uso gratuitas u otras

formas de explotación establecidas por razones sociales en los planes de vivienda y suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

En casos excepcionales, podrá cederse el uso de viviendas de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, a personas físicas o jurídicas tales como Ayuntamientos, Asociaciones, Fundaciones, Organizaciones No Lucrativas u otras entidades que lo soliciten y acrediten suficientemente su destino para fines sociales, asistenciales o de interés público. La Dirección General en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, acordará la cesión y el instrumento jurídico más adecuado a propuesta de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA). La forma de la cesión será predominantemente mediante contrato de arrendamiento, no obstante, si las circunstancias lo aconsejan podrá cederse el uso de la vivienda de manera gratuita a través de una cesión en precario.

La solicitud la realizará la administración interesada en el programa o actividad a desarrollar, mediante propuesta motivada de la necesidad de cesión del o los inmuebles. La citada propuesta deberá acreditar la finalidad social, asistencial o de interés público a través de la presentación de un proyecto explicativo del programa o actividad.”

Siete. El artículo 37 queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 37. Requisitos para la adjudicación

Podrán ser adjudicatarias de una vivienda de protección pública de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat en régimen de arrendamiento las unidades de convivencia inscritas en el Registro de demanda de vivienda, cuya capacidad económica no exceda de 4,5 veces el IPREM, referido a 12 pagas.

El límite máximo de ingresos se incrementará de forma acumulada, atendiendo a la situación específica de cada unidad de convivencia de conformidad con el apartado 4 del artículo 14 del presente”

Ocho. El artículo 38 queda redactado de la siguiente forma:

“1. La dirección general competente en materia de vivienda excluirá del procedimiento de adjudicación mediante resolución motivada y previa audiencia de la parte interesada, a las unidades de convivencia en las siguientes situaciones:

- a) Cuando alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia hubiera transmitido por cualquier título una vivienda de promoción pública o hubiera solicitado la resolución del contrato con la Generalitat sin justa causa en los últimos 5 años.
- b) Cuando alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia hubiera sido objeto de expropiación por incumplimiento de la función social o resuelto su contrato por cualquier procedimiento legal establecido al efecto y hubieran transcurrido 5 años desde la firmeza de la resolución que lo acordara.
- c) Cuando alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia hubiera realizado en anteriores viviendas actividades peligrosas, incómodas o insalubres, o actos que alteren gravemente la convivencia vecinal en los últimos 5 años.

2. La dirección general competente en materia de vivienda podrá excluir del procedimiento de adjudicación, mediante resolución motivada y previa audiencia de la parte interesada, a las unidades de convivencia que sean titulares de bienes inmuebles distintos de vivienda o de bienes muebles cuyo valor no les haga acreedores de una vivienda de promoción pública.”

Nueve. El apartado 7 del artículo 48 queda redactado de la siguiente forma:

7. En los casos en que exista una situación de emergencia habitacional, el Ayuntamiento podrá solicitar la adjudicación por urgencia, mediante resolución administrativa suscrita por el órgano municipal competente, acompañada por un informe social en que se acredite suficientemente la situación de urgente necesidad de vivienda a juicio de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA). En estos casos, podrán atenderse estas solicitudes preferentemente y con independencia de la baremación obtenida, en función de la disponibilidad y adecuación de las viviendas disponibles. en cada municipio. La adjudicación por solicitud urgente deberá aprobarse por resolución de la dirección general competente en materia de vivienda, a propuesta de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) o a través de este organismo, cuando la referida Dirección general así lo acuerde. En cualquier caso, las solicitudes urgentes deberán cumplir todos los requisitos de inscripción en el Registro de demanda. También se podrá tramitar la adjudicación a instancia de la dirección general competente en emergencia habitacional.

Décima. Modificación del Decreto 49/2020 de 17 de abril, del Consell, de aprobación del Reglamento Orgánico y Funcional de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA).

Se modifica el artículo 2 del Decreto 49/2020 de 17 de abril, del Consell, de aprobación del Reglamento Orgánico y Funcional de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), añadiendo al mismo un apartado j) con el siguiente tenor literal:

“j) Establecer, gestionar y tramitar líneas de ayuda e incentivos, tanto de carácter financiero como no financiero, en materia de vivienda”.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Régimen transitorio de los procedimientos.

1. Los expedientes para la calificación de las viviendas de protección pública en los que se haya presentado la solicitud de la calificación provisional, antes de la entrada en vigor del presente Reglamento se regirán por la normativa en vigor en el momento de su solicitud.

No obstante, el promotor podrá optar por reiniciar el expediente acogiéndose a las disposiciones del presente Reglamento, o proseguirlo conforme a este, si los trámites ya realizados resultan compatibles con el mismo.

2. Las solicitudes de visados de contratos de transmisión de dominio o de arrendamiento se regirán por la normativa aplicable al expediente de la calificación provisional del inmueble al que vengan referidos.

3. Todos los procedimientos regulados en el título Sexto de este Reglamento así como los relativos a inmuebles del patrimonio público de vivienda de la Generalitat iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto se regirán por la normativa en vigor en el momento de su solicitud o inicio.

4. Para las segundas y posteriores transmisiones de viviendas sujetas a protección pública y los elementos vinculados a ellas, cuya calificación provisional resulte anterior a la entrada en vigor del

presente Reglamento, el precio máximo de las mismas no podrá superar, en ningún caso, los precios resultantes de aplicar al MBE, que a fecha de publicación es de 758 €/m²útil, según sea el régimen de las viviendas, el Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior (ATPMS) del municipio y a los coeficientes correspondientes a cada tipo de vivienda con el resultado siguiente:

Precio máximo de las viviendas de protección pública €/m² útil				
ATPMS	Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado	Vivienda usada
A1	1.705,50	1.819,20	2.319,48	2.304,32
A2	1.591,80	1.697,92	2.183,04	2.183,04
B	1.478,10	1.576,64	1.910,16	1.910,16
C1	1.303,76	1.394,72	1.705,50	1.576,64
C2	1.303,76	1.394,72	1.637,28	1.516,00
A	1.137,00	1.212,80	1.364,40	1.212,80

Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior

ATPMS A1		
ALICANTE	CASTELLÓN	VALENCIA
-	-	VALENCIA

ATPMS A2		
ALICANTE	CASTELLÓN	VALENCIA
ALICANTE	CASTELLÓN	-

ATPMS B		
ALICANTE	CASTELLÓN	VALENCIA
BENIDORM	BENICASIM / BENICASSIM	ALBORAYA
EL CAMPELLO	BORRIANA / BURRIANA	QUART DE POBLET
ELCHE/ELX	VILA-REAL	XIRIVELLA
MUTXAMEL		GANDIA
SANT JOAN D'ALACANT		MANISES
SAN VICENTE DEL RASPEIG /		MISLATA
SANT VICENT DEL RASPEIG		PATERNA
		PICANYA
		SAGUNTO / SAGUNT
		SEDAVI
		TORRENT
		XIRIVELLA

ATPMS C1		
ALICANTE	CASTELLÓN	VALENCIA
ALCOY/ALCOI	ALMAZORA / ALMASSORA	ALQUAS
ALTEA	BENICARLO	ALBAL
ASPE	BORRIOL	ALCASSER
CALP	NULES	ALZIRA
CREVILLET	ONDA	ALDAIA
DENIA	LA VALL D'UIXO	ALFAFAR
ELDA	VINAROS	ALGEMESI
GUARDAMAR DEL SEGURA	LES ALQUERIES/ALQUERIAS	ALMASSERA
JAVEA/XABIA	DEL NIÑO PERDIDO	BENETUSSER
MONFORTE DEL CID		BENIPARRELL
NOVELDA		BURJASSOT
ORIHUELA		CATARROJA
PETRER		CULLERA

SANTA POLA TORREVIEJA VILLAJOSYOSA / LA VILA JOIOSA VILLENA	FOIOS GODELLA XATIVA LLIRIA LLOCNOU DE LA CORONA MELIANA MONCADA OLIVA ONTINYENT PAIPORTA PICASSENT EL PUIG DE SANTA MARIA PUÇOL REQUENA ROCAFORT SILLA SUECA TAVERNES BLANQUES UTIEL XÀTIVA
---	---

ATPMS C2		
ALICANTE	CASTELLÓN	VALENCIA
ALMORADI CASTALLA IBI ONIL	MONCOFA SEGORBE	ALBALAT DELS SORELLS ALBUIXECH ALFARA DEL PATRIARCA BENAGUASIL BETERA BONREPOS I MIRAMBELL CARCAIXENT L'ELIANA EMPERADOR MASSALFASSAR MASSAMAGRELL MASSANASSA MUSEROS LA POBLA DE FARNALS RAFELBUNYOL RIBA-ROJA DE TURIA SAN ANTONIO DE BENAGEBER VINALESA

ATPMS A
RESTO DE MUNICIPIOS

Segunda. Régimen transitorio de los contratos de compraventa pendientes de otorgamiento de escritura pública.

A todos los contratos de compraventa con precio aplazado y en los subsistentes, relativos a viviendas del patrimonio público de la Generalitat de acceso diferido a la propiedad amortizados y pendientes de otorgamiento de la escritura pública a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto les será de aplicación lo dispuesto en el mismo en relación al otorgamiento de escrituras públicas.

Tercera. Contratos de arrendamiento vigentes a la entrada en vigor de este Reglamento.

A partir de la entrada en vigor de este decreto en los contratos de arrendamiento vigentes de viviendas del patrimonio de la Generalitat, se entenderá adjudicataria la unidad de convivencia residente en la vivienda a los efectos de tramitación de cambios de titularidad del capítulo 5 del Título Sexto del presente Reglamento. La acreditación de la residencia deberá realizarse mediante certificado de empadronamiento colectivo en la vivienda durante al menos los 2 años anteriores a la solicitud del cambio de titular.

Cuarta. Valoración de la renta de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

El método de valoración establecido para el cálculo de la renta de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat será de aplicación a los seis meses de la entrada en vigor de este Reglamento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Derogación normativa.

1. Se deroga el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, y las modificaciones derivadas del mismo.
2. Se deroga el Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública y las modificaciones derivadas del mismo.
3. Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en este Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Anexo I. Tabla del Valor de referencia del precio de mercado de la vivienda libre (VR) de los ámbitos territoriales homogéneos y coeficientes que intervienen en su cálculo.

El código de catastro (COD CAT) y el ámbito territorial homogéneo (ATH) de la tabla deben obtenerse de la cartografía Mapas anuales de valores urbanos de la Dirección General del Catastro.

Anexo II. Precios de alquiler de mercado. Enero 2022

Valores de mercado obtenidos a partir de los Índices alquiler de vivienda actualizados a enero de 2020 con los Índices por comunidades autónomas de rúbricas del INE. Los valores señalados con (*) se corresponden con las estimaciones realizadas para los municipios que carecen de datos publicados por el ministerio. Estos se calculan como el promedio de los precios de los municipios colindantes excluyendo los precios de los colindantes que superan en un 20% el promedio.

Provincia de Alicante

Municipio	Cód Distrito	€/m ² Útil
Adsubia	0300101	5,0 (*)
Agost	0300201	4,0
Agres	0300301	4,4 (*)
Aigües	0300401	5,9 (*)
Albatera	0300501	4,3
	0300502	4,2
Alcalalí	0300601	5,0 (*)
Alcocer de Planes	0300701	5,0 (*)
Alcoleja	0300801	5,0 (*)
	0300901	6,1
	0300902	5,4
	0300903	5,0
	0300904	5,0
Alcoy/Alcoi	0300905	5,2
	0300906	5,0
	0300907	4,9
	0300908	5,3
	Alfafara	0301001
Alfàs del Pi, l'	0301101	9,8
Algorfa	0301201	7,4
Algueña	0301301	4,3 (*)
	0301401	8,9
	0301402	7,5
	0301403	7,6
	0301404	10,3
Alicante/Alacant	0301405	6,5
	0301406	7,5
	0301407	7,2
	0301408	7,9
	0301501	4,9
Almoradí	0301502	4,9
	0301601	4,6 (*)
Almudaina	0301701	4,3 (*)
Alqueria d'Asnar, l'	0301801	8,0
	0301802	0,0
Altea	0301803	9,4
	0301901	4,5
	0301902	4,7
Aspe	0301903	5,3
	0301904	5,3
	0302001	4,6 (*)
Balones	0302101	3,9
Banyeres de Mariola	0302102	3,6
	0302201	5,0 (*)
Beneixama	0302301	4,3 (*)
Benejúzar	0302401	4,8
Benferri	0302501	4,8 (*)
Beniarbeig	0302601	7,8
Beniardá	0302701	6,0 (*)
Beniarrés	0302801	5,0 (*)
Benidoleig	0303001	5,6

Municipio	Cód Distrito	€/m ² Útil
Benidorm	0303101	9,0
	0303102	11,0
	0303103	9,2
	0303104	10,5
Benifallim	0303201	4,6 (*)
Benifato	0303301	6,0 (*)
Benigembla	0302901	5,0 (*)
Benijófar	0303401	6,1
Benilloba	0303501	4,6 (*)
Benillup	0303601	4,6 (*)
Benimantell	0303701	6,7
Benimarfull	0303801	4,6 (*)
Benimassot	0303901	5,0 (*)
Benimeli	0304001	5,3 (*)
	0304101	5,3
Benissa	0304102	5,3
	0304201	6,3
Benitachell/Poble Nou de Benitatxell, el	0304301	4,5
Biar	0304401	4,1
Bigastro	0304501	5,0 (*)
Bolulla	0304601	5,9 (*)
	0304901	4,0
Busot	0304902	4,2
	0304801	4,3
	0304802	4,6
Callosa de Segura	0304701	7,6
	0304702	9,6
Calp	0305001	8,4
	0305002	11,3
Campello, el	0305003	9,6
	0305101	4,3 (*)
Campo de Mirra/Camp de Mirra, el	0305201	4,3 (*)
Cañada	0305301	4,4
	0305302	4,0
Castalla	0305401	5,0 (*)
	0307501	5,8 (*)
Castell de Castells	0305501	5,1
Castell de Guadalest, el	0305601	4,3
Catral	0305602	4,3
Cocentaina	0305701	6,0 (*)
	0305801	4,5
Confrides	0305901	4,2
	0305902	4,5
Cox	0305903	4,0
	0305904	4,5
	0305905	5,5
Daya Nueva	0306101	4,7 (*)

Municipio	Cód Distrito	€/m ² Útil
Daya Vieja	0306201	4,7 (*)
	0306301	9,5
Dénia	0306302	8,6
	0306303	6,7
	0306304	6,6
Dolores	0306401	4,3
	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
	0306605	5,3
Facheca	0306701	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
Jacarilla	0308001	5,3
	0308201	5,8
Jàvea/Xàbia	0308202	7,0
	0308203	9,5
Jijona/Xixona	0308301	4,6
Llíber	0308501	5,2 (*)
Lorcha/Orxa, l'	0308401	5,0 (*)
Millena	0308601	4,6 (*)
Monforte del Cid	0308801	4,8
	0308901	4,0
Monóvar/Monòver	0308902	4,0
	0390301	5,7
Montesinos, Los	0309101	5,0 (*)
Murfa	0309201	4,2
Muro de Alcoy	0309001	6,3
Mutxamel	0309002	10,3
	0309301	4,4
	0309302	4,6
Novelda	0309303	4,5
	0309401	7,2
Nucia, la	0309501	5,5
Ondara	0309601	4,2

Municipio	Cód Distrito	€/m ² 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
	0310301	4,6 (*)
Penàguila	0310401	4,0
	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
Ràfol 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
San Isidro	0390401	5,6
San Miguel de Salinas	0312001	4,1
	0312201	6,8
San Vicente del Raspeig/Sant Vicent del Raspeig	0312202	7,6
	0312203	8,0
Sanet y Negrals	0311701	5,3 (*)
	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 (*)
Senija	0312501	5,2 (*)
Tàrbena	0312701	5,0 (*)
	0312801	5,9
Teulada	0312802	9,6
	0312803	8,3
	0312901	4,3 (*)
Tíbi	0313001	5,0 (*)
Tollos	0313001	5,0 (*)

Municipio	Cód Distrito	€/m ² Útil
Tormos	0313101	5,3 (*)
Torremanzanas/Torre de les Maçanes, la	0313201	4,6 (*)
	0313301	7,1
Torreveja	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
	1200401	3,7
Alcalà de Xivert	1200402	6,3
	1200501	3,8
Alcora, l'	1200502	4,1
Alcudia de Veo	1200601	4,2 (*)
Alfondeguilla	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 (*)
Bejís	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	€/m ² 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
	1203101	5,6
Borriol	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 ² 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
	1208201	4,8
Nules	1208202	4,4
	1208301	3,8 (*)
Olocau del Rey	1208401	4,7
	1208402	5,1
Onda	1208403	4,5
	1208501	7,8
Oropesa del Mar/Orpesa	1208701	3,8 (*)
Palanques	1208801	4,0 (*)
Pavías	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
Sot de Ferrer	1210701	4,3 (*)
Sueras/Suera	1210801	4,7
Tales	1210901	4,0
Teresa	1211001	4,0 (*)
Tírig	1211101	4,9 (*)
Todolella	1211201	3,8 (*)
Toga	1211301	4,0 (*)
Torás	1211401	4,0 (*)
Toro, El	1211501	4,0 (*)
Torralba del Pinar	1211601	4,0 (*)
Torre d'En Besora, la	1211901	4,3 (*)
Torre d'en Doméneq, la	1212001	4,3 (*)
	1211701	4,2
Torreblanca	1211702	5,1
	1211801	4,0 (*)
Torrechiva	1212101	4,9 (*)
Traiguera		

Municipio	Cód Distrito	€/m ² 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
Vilavella, la	1213601	4,5
	1213602	4,5
Villafranca del Cid/Vilafranca	1212901	4,7
Villahermosa del Río	1213001	4,0 (*)
Villamalur	1213101	4,2 (*)
Villanueva de Viver	1213301	4,0 (*)
Villorres	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
Albaida	4600601	3,8
	4600701	6,4
Albal	4600702	6,1
	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
Alcublas	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	€/m² 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 (*)
Benifaió	4606001	5,3
Benifairó de la Valldigna	4605901	4,6 (*)
Benifairó de les Valls	4605801	5,0
Beniflà	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	€/m² 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
	4610503	5,5
Cullera	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
Higuerales	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 (*)
Lombai	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
Montavemer	4617301	3,6
Montesa	4617401	3,9 (*)
Montixelvo/Montichelvo	4617501	4,0 (*)
Montroy	4617601	4,3
Montserrat	4617201	5,4
Museros	4617701	7,3
Náquera	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 (*)
Paiporta	4618601	6,9
Palma de Gandía	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
Potries	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 Gandía	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
	4622002	6,2
Sagunto/Sagunt	4622003	5,3
	4622004	6,4
	4622101	3,7 (*)
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
	4623502	5,2
Sueca	4623503	4,9
	4623504	4,7
	4623601	3,9 (*)
Sumacàrcer	4623601	3,9 (*)
Tavernes Blanques	4623701	6,3
	4623801	4,0
	4623802	4,2
Tavernes de la Valldigna	4623803	4,2
	4623901	4,1 (*)
	4624001	4,0 (*)
Terrateig	4624001	4,0 (*)
Titaguas	4624101	4,8 (*)
Torrebaixa	4624201	2,3 (*)
Torrella	4624301	4,1 (*)
	4624401	6,3
	4624402	6,7
	4624403	7,3
Torrent	4624404	8,6
	4624501	4,9 (*)
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
	4614501	5,0
	4614502	4,7
	4614503	5,7
Xàtiva	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 (*)