

PROYECTO DE DECRETO XX/2021, de ---- de ---- del Consell, por el que se aprueba el reglamento del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana

DECRETO

PREÁMBULO

CAPÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. El Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana

Artículo 3. Naturaleza y adscripción del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana

Artículo 4. Finalidad del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana

Artículo 5. Organización del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana

Artículo 6. Funcionamiento del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana

Artículo 7. Transparencia y protección de los datos de carácter personal

Artículo 8. Coordinación con los registros de vivienda municipales

CAPÍTULO I. REGISTRO DE DEMANDA DE VIVIENDA

Artículo 9. Obligatoriedad de la inscripción en el Registro de demanda de vivienda

Sección Primera. De la unidad de convivencia

Artículo 10. Unidad de convivencia

Artículo 11. Requisitos de inscripción

Artículo 12. Persona representante de la unidad de convivencia

Artículo 13. Necesidad de vivienda

Artículo 14. Límite de ingresos de la unidad de convivencia

Sección Segunda. De la inscripción y sus efectos

Artículo 15. De la inscripción en el Registro de demanda de vivienda

Artículo 16. Contenido de la declaración responsable de inscripción

Artículo 17. Documentación acreditativa del contenido de la declaración responsable

Artículo 18. Comprobación del contenido de la declaración responsable

Artículo 19. Efectos de la declaración responsable la inscripción

Artículo 20. Modificación y actualización de datos

Artículo 21. De la cesión de datos

Artículo 22. Vigencia y renovación de la inscripción

Artículo 23. Baja de la inscripción en el Registro de demanda de vivienda

Artículo 24. Hoja registral y asientos

CAPÍTULO II. REGISTRO DE OFERTA DE VIVIENDA

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

Sección primera. De las viviendas en oferta

Artículo 26. La inscripción en el Registro de oferta

Artículo 27. Régimen de uso y acceso a las viviendas inscritas

Sección segunda. De la inscripción y sus efectos

Artículo 28. De la solicitud de inscripción

Artículo 29. Contenido de la solicitud de inscripción de vivienda protegida

Artículo 30. Efectos de la inscripción

Artículo 31. Actualización de los datos

Artículo 32. Vigencia de la inscripción

Artículo 33. Baja de la inscripción

Artículo 34. Hoja registral y asientos

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DE CESIÓN Y ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 35. Modalidades de adjudicación de viviendas

Artículo 36. Régimen de cesión

Artículo 37. Requisitos para la adjudicación

Artículo 38. Sujetos excluidos

Artículo 39. Procedimiento de adjudicación

Artículo 40. Aplicación de los criterios de baremación

Artículo 41. Adecuación de las viviendas

Artículo 42. Criterios de baremación

Artículo 43. Capacidad económica de la unidad de convivencia

Artículo 44. Número de integrantes de la unidad de convivencia

Artículo 45. Localización de la vivienda

Artículo 46. Situaciones de especial vulnerabilidad

Artículo 47. Propuesta de adjudicación

Artículo 48. Adjudicación

Artículo 49. Legalizaciones.

CAPÍTULO IV. ESTATUTO DE LAS PERSONAS USUARIAS DE VIVIENDAS DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE VIVIENDA

Artículo 50. Facultades de las personas usuarias de viviendas del patrimonio público de vivienda

Artículo 51. Obligaciones de las personas usuarias de viviendas del patrimonio público de vivienda

CAPÍTULO V. INVENTARIO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 52. Obligatoriedad de la inscripción

Artículo 53. Hoja del inventario y asientos

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Facultades de inspección

Disposición adicional segunda. Incidencia presupuestaria

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria única. Régimen transitorio de listas de espera

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición derogatoria única. Derogación normativa

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Modificaciones normativas

Disposición final segunda. Habilitación de desarrollo

Disposición final tercera. Entrada en vigor

PREÁMBULO

El artículo 47 de la Constitución Española, reconoce el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. El artículo 16 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, establece por su parte la obligación de la Generalitat de garantizar este derecho, finalidad a la cual se orienta la legislación valenciana en materia de Vivienda y su normativa de desarrollo.

La Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, reconoce el derecho subjetivo al acceso a una vivienda digna y asequible y regula, entre otros instrumentos orientados a este fin, los registros de demandantes y oferta de vivienda, atribuyendo la competencia para desarrollar esta regulación a la conselleria competente en materia de Vivienda. La finalidad fundamental de estos registros, contemplados en el artículo 11 de la Ley 2/2017, es promover un mejor conocimiento y conciliación de la oferta y la demanda de vivienda.

El presente decreto desarrolla la Ley 2/2017 en materia de registros y se estructura en 53 artículos ordenados en un capítulo preliminar y cinco capítulos, tres disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El capítulo preliminar regula el objeto y disposiciones generales del decreto.

El objeto del decreto es la creación del Registro de vivienda de la Generalitat Valenciana, como instrumento idóneo para el conocimiento y planificación de las condiciones de la demanda y la oferta y para promover el acceso a las viviendas de protección pública y a aquellas sometidas al mismo régimen de gestión y adjudicación por formar parte del patrimonio público de viviendas de la Generalitat.

Asimismo, es objeto de este decreto la incorporación del Estatuto de las personas usuarias de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat y la actualización del procedimiento de adjudicación ordinario de estas viviendas.

El capítulo preliminar también determina la organización del registro, que se realiza diferenciando la tipología de promoción, pública o privada, de las viviendas protegidas y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat Valenciana, y la modalidad de acceso.

El capítulo I regula el Registro de demanda de vivienda, cuyo objeto fundamental es facilitar el acceso a la vivienda garantizando el cumplimiento de las condiciones establecidas para las distintas modalidades de vivienda protegida. Con esta finalidad se

establece la obligatoriedad de la inscripción para ser persona adjudicataria de vivienda protegida, tanto de promoción pública como privada.

La inscripción se estructura en torno a la unidad de convivencia, conformada por una única persona o varias, sin que deba existir entre ellas relación de parentesco. En todo caso, la unidad de convivencia deberá cumplir los requisitos para el acceso al registro: tener necesidad de vivienda, capacidad económica no superior a 4,5 Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) y destinar la vivienda a la vivienda a residencia habitual y permanente.

Una de las principales novedades es la introducción de la declaración responsable en el ejercicio del derecho a ser inscrito y a la correspondiente participación en los procedimientos de adjudicación de las viviendas. En su conjunto, la inscripción, el funcionamiento del registro y las relaciones con las personas demandantes o usuarias de vivienda se realizarán exclusivamente a través de medios electrónicos.

La declaración responsable permitirá la simplificación administrativa tanto de la propia solicitud de inscripción como de los procedimientos de adjudicación, así como del propio funcionamiento y gestión del registro. A estos efectos, no deberá adjuntarse la documentación acreditativa hasta el requerimiento de la administración con anterioridad a la propuesta de adjudicación, al objeto de verificar las manifestaciones vertidas en la declaración responsable y el cumplimiento de los requisitos para la adjudicación de la vivienda.

La formalización de la declaración responsable supondrá la incorporación al registro y la adquisición de la condición de demandante con derecho a la participación en los procedimientos de adjudicación. Dicha participación se hará efectiva cuando exista oferta de viviendas y siempre en función de los requisitos exigidos en cada proceso y la propia adecuación de esas viviendas a las necesidades de la unidad de convivencia.

Para el correcto funcionamiento y gestión del registro se desarrolla la hoja registral de cada unidad de convivencia en la que se practicarán los asientos que permitan una ordenación efectiva de las personas demandantes y que contendrá todos los datos de la inscripción y sus modificaciones y actualizaciones.

El capítulo II regula el Registro de oferta de vivienda en el que deberán inscribirse tanto las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, como las viviendas protegidas de promoción privada. A efectos de conseguir el adecuado conocimiento y planificación de las condiciones de la oferta y la demanda, las entidades locales o la promoción pública asimilada podrán, mediante convenio, inscribir sus viviendas en este registro.

La obligatoriedad de inscripción de las viviendas de promoción privada responde a la voluntad de promover su movilización para dar respuesta a la demanda de vivienda, así como a la necesidad de seguimiento por parte de la administración del cumplimiento de los requisitos para la venta o alquiler de este tipo de viviendas. La combinación del Registro de oferta y del Inventario de viviendas de protección pública harán posible la consecución estos objetivos.

Del mismo modo que en la sección de demanda, se regula en este capítulo la inscripción de la vivienda y sus efectos, así como la hoja registral y sus asientos.

Todas las viviendas inscritas deberán cumplir las exigencias de calidad y habitabilidad establecidas en la normativa de aplicación.

El capítulo III regula el régimen de cesión y los procedimientos de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública y de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat. El procedimiento de adjudicación se estructura mediante un sistema bifásico, por un lado, la adecuación de las necesidades de la unidad de convivencia y la vivienda ofertada y por otro la aplicación de criterios de baremación a cada unidad.

Las viviendas protegidas de promoción privada se rigen por los procedimientos de adjudicación establecidos en su normativa específica, sin perjuicio de la obligatoriedad establecida en este decreto respecto de la inscripción de la unidad de convivencia demandante de vivienda y de la vivienda protegida de promoción privada. Acorde con ello, se modifica la normativa que regula los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas de promoción privada, y se incluye únicamente el requisito de inscripción en el registro.

Esta nueva regulación no altera el régimen aplicable a las promociones privadas, más allá del requisito de la inscripción, por lo que los planes de vivienda o los supuestos especiales de adjudicación, como por ejemplo las viviendas destinadas a personas con discapacidad o diversidad funcional, se regirán por su normativa específica y se adjudicarán conforme a los requisitos especiales o excepcionales que se establezcan para cada promoción.

Asimismo, la persona demandante y las personas integrantes de la unidad de convivencia deben cumplir efectivamente con los requisitos específicos establecidos, en su caso, para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate.

El capítulo IV regula el Estatuto de las personas usuarias de viviendas del patrimonio público de vivienda, como una combinación de facultades y deberes, que permita un disfrute seguro y adecuado de estas viviendas.

El capítulo V regula el Inventario de viviendas protegidas, en el que se inscribirán todas las viviendas de protección pública, sean de titularidad pública o privada, en el plazo de 1 mes desde su calificación provisional.

Durante el procedimiento de elaboración y tramitación del presente decreto, se han realizado los trámites de consulta previa, información pública y de audiencia a las entidades que agrupan intereses relacionados con el objeto del decreto y se han recogido los informes preceptivos.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la elaboración de la presente regulación se ha actuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia. Así, la presente disposición se gesta en virtud del principio de necesidad y eficacia, ya que dadas las innovaciones normativas producidas en los últimos años urge a poner en práctica todas las medidas de simplificación y agilización administrativa y responsabilidad profesional y social que sea posible arbitrar y, entre ellas, la que aquí se promueve, resultando la vía reglamentaria un instrumento adecuado para la consecución de los objetivos que la inspiran.

El decreto, al enmarcarse de manera armonizada en las disposiciones legales antes citadas y no introducir nuevas obligaciones que puedan desvirtuar su sentido, responde al principio de proporcionalidad.

En cuanto al principio de seguridad jurídica, esta disposición se concibe acorde con la normativa de rango superior para crear un instrumento jurídico de carácter estable y clarificador que responda, además, al principio de eficiencia, soslayando cargas administrativas innecesarias o accesorias en congruencia con su finalidad simplificadora, favoreciendo la debida implantación de procesos de tramitación electrónica integrada, y racionalizando con ello la gestión de los recursos públicos.

En consecuencia, de acuerdo con el artículo 28.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell, conforme con el Consell Jurídic Consultiu, a propuesta del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, previa deliberación del Consell, en la reunión del XX de XX de 2021,

DECRETO

CAPÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

El presente decreto tiene por objeto regular:

1. El Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana, su organización y funcionamiento.
2. El procedimiento de adjudicación ordinario de las viviendas protegidas de promoción pública y de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.
3. El Estatuto de las personas usuarias de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Artículo 2. El Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana

1. El objeto del Registro de demanda de vivienda de la Comunitat Valenciana será la inscripción de las unidades de convivencia demandantes de vivienda, sirviendo como instrumento para el conocimiento de la demanda y la gestión de la adjudicación de las viviendas protegidas.
2. El objeto del Registro de oferta de vivienda será la inscripción de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat y las viviendas protegidas de promoción pública o privada que se oferten para su venta, alquiler o cualquier otro régimen de uso o acceso.
3. Asimismo, constará en este registro el Inventario de viviendas de protección pública, en el que se inscribirán las viviendas calificadas de protección pública.

Artículo 3. Naturaleza y adscripción del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana

El Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana será de titularidad pública y naturaleza administrativa, gratuito y se adscribirá a la Conselleria competente en materia de Vivienda.

Artículo 4. Finalidad del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana

El Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana tendrá como finalidad:

1. Garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia en los procesos de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública.
2. Garantizar el conocimiento por parte de la ciudadanía de la oferta de vivienda de protección pública.

3. Racionalizar los procesos de conexión entre demanda y oferta de vivienda para atender las necesidades de acceso a una vivienda en la Comunitat Valenciana.
4. Fomentar el alquiler a precio asequible para las personas demandantes de vivienda.
5. Proporcionar información actualizada que permita adecuar las políticas de vivienda a la oferta real existente, así como desarrollar las políticas orientadas a la ampliación del patrimonio público de vivienda.

Artículo 5. Organización del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana

1. El Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana estará compuesto por las siguientes secciones:
 - a) Sección 1ª: Registro de demanda de vivienda, en el que se inscribirán las personas que soliciten una vivienda de protección pública en modalidad de compra, alquiler, o cualquier otro régimen de uso o de acceso a la propiedad.
 - b) Sección 2ª: Registro de oferta de vivienda, en el que se inscribirá la oferta de viviendas pendientes de adjudicación, de promoción pública y de promoción privada, en modalidad de venta, alquiler, o cualquier otro régimen de uso o acceso a la propiedad.
 - c) Sección 3ª: Inventario de vivienda de protección pública, en el que se inscribirán las viviendas calificadas de protección pública.
2. Cada sección se estructurará en las siguientes subsecciones:
 - a) Subsección 1ª. Vivienda protegida de promoción pública.
 - b) Subsección 2ª. Vivienda protegida de promoción privada.
3. Cada subsección se estructurará en los siguientes epígrafes:
 - a) Epígrafe 1. Alquiler.
 - b) Epígrafe 2. Compra.
 - c) Epígrafe 3. Otras modalidades de uso o acceso.

Artículo 6. Funcionamiento del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana

1. El funcionamiento del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana y su relación con las personas usuarias se realizará a través de medios electrónicos.
2. La Conselleria competente facilitará la accesibilidad y usabilidad de este Registro, con las medidas de apoyo necesarias para el acceso y asistencia de las personas con necesidades específicas.

Artículo 7. Transparencia y protección de los datos de carácter personal

1. Los datos personales serán tratados de conformidad con lo dispuesto en la normativa sobre protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

El acceso a datos de carácter personal contenidos en el registro se regirá por lo dispuesto en la normativa de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, así como de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

2. La subsecretaría de la conselleria responsable de las actividades de tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en las citadas actividades, garantizará:
 - a) La aplicación de los principios de protección de datos regulados en la normativa sobre protección de datos personales.
 - b) El cumplimiento con el deber de información de conformidad con la normativa sobre protección de datos personales con todas aquellas personas interesadas cuyos datos sean objeto de tratamiento de las actividades reguladas en esta orden.
 - c) La adopción de medidas de índole técnica y organizativa que sean necesarias y apropiadas para garantizar un nivel de seguridad adecuado al riesgo, asegurando, en todo caso, la confidencialidad, seguridad e integridad de los datos, así como las conducentes a hacer efectivas las garantías, obligaciones y derechos reconocidos en el régimen jurídico de protección de datos. Estas medidas se corresponderán con las establecidas por el Esquema Nacional de Seguridad.
3. Las personas afectadas por las distintas actividades de tratamiento podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación y supresión de datos, así como de limitación u oposición del tratamiento, cuando proceda, ante la conselleria competente en materia de Vivienda.
4. Las comunicaciones de datos que se realicen como consecuencia de la colaboración entre administraciones públicas, así como el acceso a los registros por promotores de vivienda, se realizarán con fundamento en la legislación sobre función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana. Cualquier otro acceso o comunicación deberá fundamentarse en los supuestos previstos en el régimen jurídico de acceso a la información pública y protección de datos.

Artículo 8. Coordinación con los registros de vivienda municipales

1. El Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana facilitará la coordinación con los registros de vivienda municipales de conformidad con los principios de accesibilidad e interoperabilidad de los datos, buen funcionamiento, veracidad y acceso a la información.
2. Los ayuntamientos procurarán la inscripción de las personas demandantes de vivienda y de las viviendas de protección pública en el Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana.
3. Podrán suscribirse convenios de colaboración con los ayuntamientos para la adjudicación de sus viviendas de protección pública a través del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana en el ámbito de su término municipal.

CAPÍTULO I. REGISTRO DE DEMANDA DE VIVIENDA

Artículo 9. Obligatoriedad de la inscripción en el Registro de demanda de vivienda

1. La inscripción en el Registro de demanda de vivienda será obligatoria para acceder a una vivienda protegida o del patrimonio público de la Generalitat Valenciana, en cualquier modalidad y régimen de uso o acceso, así como para obtener cualquier tipo de financiación o medidas de fomento para incentivar las actuaciones protegidas en materia de vivienda.
2. Solo las personas físicas podrán inscribirse en el Registro de demanda de vivienda.
3. La inscripción se formalizará mediante declaración responsable.
4. La inscripción podrá formalizarse en el momento en que se cumplan los requisitos exigidos, no obstante, para la participación efectiva en un procedimiento de adjudicación la solicitud deberá haberse formulado con anterioridad al inicio del procedimiento.

Sección Primera. De la unidad de convivencia

Artículo 10. Unidad de convivencia

1. Se considerará unidad de convivencia a la persona o grupo de personas físicas que convivan o tengan la intención de convivir de forma habitual y permanente en la misma vivienda, con independencia de que tengan o no relación de parentesco.
2. Cada persona solo podrá formar parte de una unidad de convivencia, con excepción de las personas descendientes que convivan con ambos progenitores en régimen de custodia compartida.

Artículo 11. Requisitos de inscripción

Las unidades de convivencia cumplirán los siguientes requisitos para inscribirse en el Registro de demanda de vivienda:

1. Tener necesidad de vivienda.
2. Tener una capacidad económica que no supere 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM), referido a 12 pagas, con los ajustes establecidos en este decreto.
3. Destinar la vivienda a residencia habitual y permanente de la unidad de convivencia adjudicataria, así como cumplir las obligaciones de la persona usuaria de vivienda protegida.

Artículo 12. Persona representante de la unidad de convivencia

La persona solicitante de la inscripción será quien represente a la unidad de convivencia y deberá cumplir en el momento de formalizar la solicitud los siguientes requisitos:

1. Ser mayor de edad o tener la condición de emancipada y no haber sido incapacitada judicialmente para obligarse contractualmente.
2. Tener vecindad administrativa con al menos un año de residencia acreditada o autorización de residencia temporal por razones de arraigo en la Comunitat Valenciana, conforme a la normativa sobre derechos y libertades de las personas extranjeras en España.

Artículo 13. Necesidad de vivienda

Se entenderá que existe necesidad de vivienda cuando ninguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia sea titular de un derecho, personal o real, en pleno dominio o usufructo, u otros derechos de uso, posesión o disfrute de una vivienda o cuando concurra alguna de las siguientes situaciones:

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 sea titular de un derecho de arrendamiento sobre la vivienda y la renta arrendaticia suponga más del 25% de su capacidad económica.
9. 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.

Artículo 14. Límite de ingresos de la unidad de convivencia

1. Las unidades de convivencia podrán inscribirse en el Registro de demanda cuando el cómputo de sus ingresos no exceda de 4,5 veces el IPREM, referido a 12 pagas.

2. Los ingresos de la unidad de convivencia se calcularán a partir de la cuantía de las bases imponible general y del ahorro reguladas en la legislación tributaria, correspondiente a los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de la solicitud.
3. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 12 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.
4. El límite de ingresos máximos se incrementará atendiendo a la situación específica de cada unidad de convivencia, de la manera siguiente:
 - a. En 0,1 veces el IPREM por cada menor de edad de primer grado a cargo en la unidad de convivencia.
 - b. En 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años integrante de la unidad de convivencia.
 - c. En caso de que alguno de las personas integrantes de la unidad de convivencia tenga declarada discapacidad o diversidad funcional igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, en grado de absoluta o gran invalidez, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el apartado 1 será de 5 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por cada descendiente de primer grado a cargo.
5. Las unidades de convivencia que deseen optar a promociones privadas en cuya regulación se haya establecido límites de IPREM superiores al señalado en el apartado 1 de este artículo podrán inscribirse en el registro de demanda de vivienda aunque sus ingresos superen los 4,5 IPREM referido a 12 pagas. La voluntad de acceder a una promoción privada de estas características, presente o futura, deberá reflejarse en la declaración responsable.

Sección Segunda. De la inscripción y sus efectos

Artículo 15. De la inscripción en el Registro de demanda de vivienda

1. La persona representante de la unidad de convivencia formalizará la inscripción mediante declaración responsable, a través de medios electrónicos, según los modelos que estarán disponibles en la sede electrónica de la conselleria competente en materia de Vivienda.
2. Todas las personas integrantes de la unidad de convivencia mayores de edad o emancipadas deberán prestar su consentimiento a la inscripción.
3. Las personas físicas interesadas en el procedimiento de inscripción y de modificación de datos en el registro serán informadas en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 7 del presente decreto.

Artículo 16. Contenido de la declaración responsable de inscripción

La declaración responsable de inscripción en el Registro de demanda de vivienda contendrá:

1. Los datos identificativos de la persona declarante y del resto de personas que integran la unidad de convivencia y, en su caso, el grado de parentesco existente entre ellas.
2. El domicilio de la persona declarante, número de teléfono de contacto y dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones.
3. La situación laboral de las personas que componen la unidad de convivencia.
4. El municipio en el que las personas que integran la unidad de convivencia tienen vecindad administrativa o arraigo.
5. La designación de hasta tres municipios en los que se demanda vivienda.
6. Los ingresos anuales de la unidad de convivencia.
7. Régimen de acceso en el que solicita la vivienda que podrá ser el de compra, alquiler o cualquier otro régimen de uso o acceso.
8. Necesidades de vivienda adaptada a personas con diversidad funcional.
9. Número de dormitorios mínimo de la vivienda que demanda.
10. La concurrencia de una situación de especial vulnerabilidad que afecte a la unidad de convivencia.
11. La manifestación en la que se haga constar la necesidad de vivienda.
12. El compromiso de destinar la vivienda solicitada a residencia habitual y permanente de la unidad de convivencia.
13. En caso de que la unidad de convivencia resulte adjudicataria de una vivienda en régimen de alquiler, el compromiso de la firma del contrato y del estatuto de la persona usuaria.
14. La manifestación de la veracidad de los datos indicados en la propia declaración, así como del cumplimiento de los requisitos establecidos para la inscripción.
15. Cualesquiera otros datos establecidos por los planes de vivienda o la normativa específica de aplicación.
16. El consentimiento expreso a la consulta de datos, en su caso.
17. El compromiso de la persona declarante de informar al resto de la unidad de convivencia y a aquellas otras personas de las que se aporten datos para la inscripción en el registro del tratamiento de sus datos a través del citado registro y de los derechos que, en materia de protección de datos, le asisten.
18. La firma de la persona declarante y del resto de la unidad de convivencia mayores de 16 años.

Artículo 17. Documentación acreditativa del contenido de la declaración responsable

El representante de la unidad de convivencia presentará, a requerimiento de la administración con anterioridad a la propuesta de adjudicación, la siguiente documentación:

1. Para la acreditación de los datos identificativos:
 - a) El documento acreditativo de la identidad de la persona representante y de los demás integrantes de la unidad de convivencia mayores de 16 años.
 - b) El libro de familia.
 - c) El certificado de empadronamiento o de arraigo con fecha de alta de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia.
2. Para la acreditación de los requisitos económicos de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia mayores de 16 años:
 - a) La última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia o, en el caso de no estar obligado a presentarla, certificación del Ministerio de Hacienda de no haberla presentado, correspondiente al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido.
 - b) Informe de vida laboral.
 - c) En caso de personas trabajadoras por cuenta ajena: certificado de ingresos del centro de trabajo de los últimos 12 meses o nóminas de los últimos 12 meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o certificado de bases de cotización, expedido por la Tesorería General de la Seguridad Social.
 - d) En caso de personas trabajadoras por cuenta propia: pagos fraccionados del IRPF, en los modelos normalizados correspondientes.
 - e) En caso de desempleo: certificado expedido por el Servicio Público de Empleo Estatal, con indicación de los ingresos percibidos durante los 12 últimos meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.
 - f) En caso de percibir una prestación económica de la acción protectora de la seguridad social: certificación emitida por el organismo competente, con indicación de la cuantía concedida durante los 12 últimos meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o certificado negativo, en su caso.
3. Para la acreditación de la necesidad de vivienda:
 - a) Título de propiedad o derecho de uso o disfrute de una vivienda y sentencia judicial de asignación como vivienda habitual al cónyuge tras el proceso de separación, divorcio o nulidad matrimonial o de extinción de unidades de hecho.
 - b) En caso de habitar una vivienda alquilada, el contrato de arrendamiento y el último recibo pagado de la renta.
 - c) Certificado de bienes inmuebles del Catastro de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia.
 - d) Certificado del Registro de la Propiedad sobre los datos referentes a bienes inmuebles de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia.

4. En todo caso, en aquellos casos en los que los documentos acreditativos a aportar se encuentren o hayan sido elaborados por una administración pública, la administración actuante podrá consultar o recabar, directamente, dichos documentos en las condiciones establecidas en el artículo 21 del presente decreto.

Artículo 18. Comprobación del contenido de la declaración responsable

1. En ejercicio de las facultades de comprobación, control e inspección la administración podrá solicitar, en cualquier momento, la documentación acreditativa de los datos consignados en la declaración responsable.
2. En todo caso, en virtud de la potestad de verificación regulada en la legislación sobre protección de datos, la administración podrá realizar, de oficio y con anterioridad a la propuesta de adjudicación de cada vivienda, las comprobaciones necesarias para comprobar la exactitud de los datos manifestados en la declaración responsable.
3. Cuando en ejercicio de las facultades de comprobación, control e inspección la administración detectara datos no actualizados, erróneos o falsos, los modificará de oficio y los comunicará a la unidad de convivencia interesada.

Artículo 19. Efectos de la declaración responsable la inscripción

1. La presentación de la declaración responsable de inscripción en el Registro de demanda de vivienda supondrá la adquisición por parte de la unidad de convivencia de la condición de demandante y su incorporación a la sección de demanda correspondiente. La participación efectiva en procedimientos de adjudicación de viviendas inscritas en el Registro de oferta de vivienda se realizará en los términos de este decreto.
2. La declaración responsable surtirá efectos desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.
3. La inscripción en el Registro de demanda de vivienda no atribuye a la unidad de convivencia derechos oponibles frente a terceros, carece de efectos sustantivos civiles o mercantiles y no prejuzga en caso alguno la resolución del procedimiento administrativo.
4. La inexactitud, falsedad u omisión de los datos de carácter esencial, su falta de acreditación o el incumplimiento del deber de comunicar las modificaciones, cuando de ello resulte el incumplimiento de los requisitos exigidos para la inscripción, dará lugar a la imposibilidad del ejercicio del derecho y a la baja de la unidad de convivencia del Registro de demanda de vivienda.
5. La resolución que determine la imposibilidad del ejercicio del derecho a la inscripción podrá ser objeto de recurso conforme a la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 20. Modificación y actualización de datos

1. La unidad de convivencia comunicará en el plazo de un mes cualquier modificación de los datos consignados y mantendrá actualizada la información que figura en el Registro de vivienda de la Generalitat Valenciana, mediante declaración responsable.
2. La incorporación de nuevas personas en la unidad de convivencia precisará el consentimiento de todas las personas integrantes mayores de edad o emancipadas.
3. La salida de personas de la unidad de convivencia requerirá únicamente del consentimiento expreso de las personas salientes.
4. En caso de fallecimiento o salida de la persona representante de la unidad de convivencia, deberá designarse una nueva persona representante.

Artículo 21. Derecho a no aportar documentos que ya se encuentren en poder de la Administración

1. La presentación de la declaración responsable de inscripción faculta a la administración para obtener los datos y documentos de otras administraciones que tengan por objeto acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos, salvo que el interesado se oponga y aporte la documentación acreditativa. No obstante, en aquellos casos en los que una norma exija el consentimiento o autorización por parte de la persona interesada, la administración deberá recabarlo de forma expresa.
Para el cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo precedente, la administración habilitará en los formularios de recogida de datos mecanismos que permitan la oposición del interesado o, en los casos legalmente exigibles, la autorización o consentimiento expreso.
2. Corresponderá a la persona solicitante, informar a los miembros de la unidad de convivencia de la facultad de la Administración para verificar sus datos y de su derecho a oponerse a la misma, en cuyo caso deberá aportar la documentación acreditativa. Así mismo, en aquellos casos en los que sea exigible, la persona solicitante recabará la autorización o consentimiento de los miembros de la unidad de convivencia para la consulta de sus datos por parte de la administración.
3. En todo caso, las consultas o cesiones de datos que se produzcan se realizarán con la única finalidad de satisfacer la demanda de vivienda manifestada.

Artículo 22. Vigencia y renovación de la inscripción

1. La inscripción en el Registro de demandantes tendrá un plazo de vigencia de dos años a contar desde la fecha de alta inscripción.
2. La unidad de convivencia podrá solicitar la renovación de la inscripción dentro del plazo de vigencia. La no renovación en el plazo señalado supondrá la baja de oficio del Registro.

3. La solicitud de renovación se presentará por medios electrónicos, mediante declaración responsable que acredite que se mantienen las circunstancias que dieron lugar a la inscripción.
4. Cada renovación tendrá una duración de dos años.

Artículo 23. Baja de la inscripción en el Registro de demanda de vivienda

1. La baja se realizará a instancia de parte o de oficio que, en todo caso, se comunicará a la persona interesada.
2. Serán causas de baja en el Registro:
 - a) La solicitud de baja presentada por la persona representante de la unidad de convivencia, firmada por el conjunto de las personas mayores de edad y personas menores emancipadas que forman parte de esta.
 - b) La finalización de la vigencia de la inscripción sin que se haya renovado.
 - c) El incumplimiento sobrevenido de las condiciones establecidas para poder ser inscrita como unidad de convivencia en el Registro.
 - d) La renuncia expresa o tácita a la adjudicación de una vivienda salvo que concurran las causas justificadas.
 - e) El incumplimiento de las obligaciones de comunicación y actualización de datos de carácter esencial establecidas en este decreto.
 - f) La constatación de la inexactitud, falsedad u omisión de los datos de carácter esencial consignados en la solicitud o en la documentación aportada.
 - g) La adjudicación efectiva de una vivienda a la unidad de convivencia.

Artículo 24. Hoja registral y asientos

1. La inscripción de la unidad de convivencia en el Registro de demanda de vivienda implicará la apertura de una hoja registral.
2. Serán inscribibles en la hoja registral con sus correspondientes asientos:
 - a) El alta, con indicación de la fecha de inscripción.
 - b) Los datos de la unidad de convivencia incluidos en la declaración responsable de inscripción.
 - c) Las modificaciones y variaciones de los datos de la unidad de convivencia.
 - d) La resolución de adjudicación de una vivienda con especificación del régimen de acceso o uso y la documentación que la acompañe.
 - e) Los datos obrantes en otros registros públicos, como el padrón municipal de habitantes, el censo de edificios, el catastro o el registro de la propiedad, así como los que figuran en los archivos de otras administraciones públicas.
 - f) La resolución firme adoptada en un expediente sancionador.
 - g) La cancelación de asientos.
 - h) Cualesquiera otros que se consideren adecuados a la finalidad del registro.

3. Los asientos se practicarán a continuación uno de otro y su numeración será correlativa.
4. Las cancelaciones de asientos se realizarán del mismo modo que corresponda a cada clase de asiento, extendiendo nota marginal de referencia en el asiento cancelado.
5. La baja de la inscripción en el registro conllevará el cierre de la hoja registral.

CAPÍTULO II. REGISTRO DE OFERTA DE VIVIENDA

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

Las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat y las viviendas protegidas de promoción pública o privada se inscribirán en el Registro de oferta de vivienda para proceder a su adjudicación, cualquiera que sea su régimen de cesión.

Sección primera. De las viviendas en oferta

Artículo 26. La inscripción en el Registro de oferta

1. La inscripción de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat y las viviendas protegidas de promoción pública o privada en el Registro de oferta de vivienda se realizará de oficio.
2. La inscripción de viviendas protegidas de promoción privada se formalizará siempre que la vivienda haya obtenido la cédula de calificación provisional y cumpla con las condiciones de habitabilidad, calidad y adecuación funcional establecidas en la normativa de aplicación.

Artículo 27. Régimen de uso y acceso a las viviendas inscritas

1. Las viviendas protegidas y del patrimonio público de vivienda se adjudicarán a las unidades de convivencia inscritas en el Registro de demanda de vivienda que cumplan los requisitos para el acceso a la vivienda de acuerdo con el procedimiento de adjudicación correspondiente.
2. En el caso de las cooperativas de vivienda, así como las promociones destinadas a colectivos específicos, tendrán preferencia en la adjudicación las personas socias cooperativistas y las pertenecientes a dichos colectivos respectivamente.

Sección segunda. De la inscripción y sus efectos

Artículo 28. De la inscripción

1. La persona física o jurídica propietaria o promotora de una vivienda de promoción privada formalizará la inscripción de la vivienda en el Registro de oferta a través de medios electrónicos y según los modelos que estarán a su disposición en la sede electrónica de la Generalitat.
2. La inscripción de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat y las viviendas protegidas de promoción pública o privada incluirá los datos identificativos de la vivienda: datos registrales y catastrales, información sobre la antigüedad, estado de conservación del edificio y de la vivienda, existencia de ascensor, garaje o trastero, condiciones de accesibilidad y adaptación para personas con diversidad funcional, calificación provisional o definitiva y certificación de eficiencia energética de la vivienda, en su caso.
3. Las personas físicas interesadas en el procedimiento de inscripción y de modificación de datos en el registro serán informadas en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 7 del presente decreto.

Artículo 29. Contenido de la solicitud de inscripción

La solicitud de inscripción en la sección de viviendas protegidas del Registro de oferta de vivienda contendrá:

1. La identidad de la persona o entidad propietaria o promotora y, en su caso, identificación fiscal.
2. Los datos de contacto de la persona o entidad propietaria
3. La modalidad de promoción y el régimen de uso y acceso a la propiedad de la vivienda.
4. Precio máximo de venta o renta.
5. El compromiso de respetar el estatuto de la persona propietaria de vivienda registrada.
6. Declaración responsable de veracidad de los datos contenidos en la solicitud.
7. Los datos identificativos de la vivienda:
 - a) Dirección.
 - b) Datos registrales y catastrales.
 - c) Información sobre la antigüedad, estado de conservación y accesibilidad del edificio y de la vivienda.
 - d) Existencia de ascensor, garaje o trastero.
 - e) Condiciones de adaptación para personas con diversidad funcional.
 - f) Certificación de eficiencia energética del edificio o de la vivienda, en su caso.
8. Manifestación de que dispone de la cédula de calificación provisional o definitiva.
9. Fecha de terminación del régimen de protección, determinada por su calificación definitiva.

Artículo 30. Efectos de la inscripción

1. La inscripción en el Registro de oferta de vivienda conllevará la incorporación de la vivienda a la sección de viviendas de promoción pública o privada respectiva, y permitirá su participación en los procedimientos de adjudicación a unidades de convivencia inscritas en el Registro de demanda de vivienda.
2. La inscripción no atribuirá a la persona propietaria o promotora derechos oponibles frente a terceros distintos de los inherentes a la propia inscripción. Carecerá de efectos sustantivos civiles o mercantiles y no prejuzga en caso alguno la resolución del procedimiento administrativo.
3. La resolución que declare baja en el registro podrá ser objeto de recurso conforme a la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 31. Actualización de los datos

1. Las personas físicas o jurídicas propietarias o promotoras que realicen la inscripción comunicarán las variaciones sobrevenidas de los datos consignados en la solicitud de inscripción para su correspondiente actualización en el plazo máximo de un mes desde que se produzca la variación.
2. Los cambios de titularidad de viviendas inscritas deben comunicarse en el plazo máximo de un mes.
3. La no comunicación de la variación de datos que consten en la inscripción será motivo de baja en el registro sin perjuicio de las sanciones que puedan corresponder derivadas de la aplicación de la legislación vigente.
4. La comprobación de datos y modificación de datos de las unidades de convivencia y se comunicará por medios electrónicos a la unidad de convivencia.

Artículo 32. Vigencia de la inscripción

La inscripción en el Registro de oferta de vivienda tendrá un plazo de vigencia indefinido a contar desde la fecha de la inscripción y hasta que se produzca la baja efectiva.

Artículo 33. Baja de la inscripción

La baja de las viviendas inscritas en el Registro de oferta se realizará de oficio por la administración.

Artículo 34. Hoja registral y asientos

1. La inscripción en el Registro de oferta de vivienda implicará la apertura de la hoja registral correspondiente por cada vivienda.
2. Serán inscribibles en la hoja registral con sus correspondientes asientos:
 - a) Los datos identificativos de la vivienda y su titular.

- b) Las modificaciones y variaciones de los datos de la vivienda y de su titularidad, en su caso.
 - c) La resolución o comunicación de la cesión de la vivienda en régimen de compra o alquiler y la documentación que la acompañe.
 - d) La calificación de la vivienda.
 - e) El visado de contratos.
 - f) Precios máximos de venta y renta.
 - g) La cancelación de asientos.
 - h) La baja de la vivienda en el registro.
 - i) Cualesquiera otros que se consideren adecuados a la finalidad del registro.
3. Los asientos se practicarán a continuación uno de otro y su numeración será correlativa.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DE CESIÓN Y ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 35. Modalidades de adjudicación de viviendas

1. La adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública y las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat se realizará mediante las siguientes modalidades:
 - a) Ordinaria, que atiende a necesidades generales de vivienda, y cuyo procedimiento de adjudicación se regirá por las normas del presente decreto. Se aplicará esta modalidad de adjudicación cuando se trate de promociones de viviendas de nueva construcción, adquiridas o producto de una rehabilitación de edificios, así como cuando se deba a segundas o sucesivas adjudicaciones por rehabilitación o recuperación de viviendas de promoción pública, de forma concreta e individualizada, atendiendo a los programas ordinarios.
 - b) Excepcional, la conselleria competente en materia de Vivienda podrá determinar la aplicación de un régimen excepcional de adjudicación, en atención a circunstancias extraordinarias o a especiales necesidades de colectivos determinados, mediante resolución motivada. El procedimiento de adjudicación seguirá los criterios establecidos para cada promoción, y será determinado mediante resolución de la dirección general competente en materia de Vivienda.
2. Las personas promotoras públicas, cuando concurren estas circunstancias extraordinarias, podrán solicitar a la conselleria competente en materia de Vivienda la aplicación de esta modalidad excepcional y proponer los criterios de adjudicación que consideren adecuados.

Artículo 36. Régimen de cesión

1. El régimen de cesión de las viviendas protegidas 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.

2. El régimen de cesión preferente será el de contrato de arrendamiento.

Artículo 37. Requisitos para la adjudicación

Podrán ser adjudicatarias de una vivienda protegida 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 2,5 veces el IPREM, referido a 12 pagas.

Artículo 38. Sujetos excluidos

1. La dirección General competente en materia de Vivienda excluirá del procedimiento de adjudicación 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.
 - b) Cuando alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia hubiera sido expropiada por incumplimiento de la función social o resuelto su contrato por cualquier procedimiento legal establecido al efecto.
 - 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.
2. La dirección General competente en materia de Vivienda podrá excluir del procedimiento de adjudicación, mediante resolución motivada, 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.

Artículo 39. Procedimiento de adjudicación

1. Las viviendas protegidas de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat se adjudicarán conforme a lo dispuesto en este capítulo y, en su caso, a los procedimientos de adjudicación establecidos en la normativa aplicable para cada tipo de promoción.
2. Las viviendas en oferta se adjudicarán a las unidades de convivencia inscritas en el Registro de demanda de vivienda que cumplan los requisitos para ser adjudicatarias, conforme a los criterios de baremación desarrollados en el presente capítulo o establecidos para cada tipo de promoción.
3. Cuando los planes de vivienda o la normativa aplicable establezcan otros criterios para promociones concretas la adjudicación se realizará a las unidades de convivencia que cumplan tales requisitos.
4. Los procedimientos de adjudicación se iniciarán el día en que las viviendas se inscriban en el registro de oferta.

Artículo 40. Aplicación de los criterios de baremación

1. Iniciado el procedimiento de adjudicación se procederá a baremar a las unidades de convivencia. Solo serán baremadas las unidades de convivencia, inscritas a la fecha de iniciación del procedimiento, cuyas necesidades se adecuen a las características de las viviendas inscritas en el registro de oferta, incluida su ubicación en uno de los municipios solicitados.
2. La unidad de convivencia será baremada de oficio por la administración conforme al procedimiento de adjudicación correspondiente. El orden de prioridad en la adjudicación se determinará mediante la mayor puntuación obtenida al aplicar los criterios de baremación determinados en este capítulo.
3. Los empates en la puntuación se dirimirán a favor de la solicitud que tenga mayor número de integrantes en situación de especial vulnerabilidad, si continua el empate, los menores ingresos y si persiste se tomará en consideración la antigüedad de la inscripción. Si todo lo anterior coincide se dirimirá por sorteo.

Artículo 41. Adecuación de las viviendas

1. Se entenderá que hay adecuación entre las necesidades de la unidad de convivencia y la vivienda registrada siempre que:
 - a) La superficie útil de la vivienda alcance, al menos, diez metros cuadrados por integrante de la unidad de convivencia.
 - b) La vivienda cumpla con los requisitos de habitabilidad y accesibilidad que la hagan apta para su uso en función del grado de dependencia y diversidad funcional, por no sufrir deficiencias o barreras arquitectónicas no subsanables.
 - c) La unidad de convivencia cumpla las limitaciones de edad establecidas en la legislación vigente según el programa al que estén acogidas las viviendas. No obstante, en caso de no existir unidades de convivencia que cumplan este requisito, las viviendas disponibles podrán ser ofrecidas a otras que no lo cumplan, previa declaración de excepcionalidad del órgano competente.
 - d) La unidad de convivencia cumpla, en su caso, con los criterios determinados por los planes de vivienda al que se acoja la promoción de viviendas.
2. No se considerará adecuada la vivienda cuando la renta arrendaticia supere el 25% de la capacidad económica de la unidad de convivencia. En el caso que la renta arrendaticia pueda ser bonificada en aplicación de algún plan de ayuda al alquiler, el porcentaje del 25 % se calculará sobre la renta que resulte de la aplicación de la citada bonificación.

Artículo 42. Criterios de baremación

Son criterios para la baremación de las unidades de convivencia demandantes de vivienda en alquiler:

1. La capacidad económica de la unidad de convivencia.
2. El número de habitaciones de la vivienda.
3. La localización de la vivienda.
4. Las situaciones de especial vulnerabilidad que afecten a la unidad de convivencia.

Artículo 43. Capacidad económica de la unidad de convivencia

Se otorgarán las siguientes puntuaciones en función de la capacidad económica de la unidad de convivencia:

1. Se otorgarán 20 puntos a las unidades de convivencia cuya capacidad económica esté comprendida entre 0 y 1 IPREM
2. Se otorgarán 16 puntos a las unidades de convivencia cuya capacidad económica esté comprendida entre 1,1 IPREM y 2 IPREM
3. Se otorgarán 10 puntos a las unidades de convivencia cuya capacidad económica esté comprendida entre 2,01 IPREM y 2,5 IPREM

Artículo 44. Número de integrantes de la unidad de convivencia

Se otorgarán las siguientes puntuaciones en función del número de integrantes de la unidad de convivencia en relación con el número de dormitorios de las viviendas registradas:

1. Viviendas de 3 o 4 dormitorios: se otorgarán 8 puntos a las unidades de convivencia formadas por 6 o más integrantes, 7 puntos a las unidades de convivencia formadas por 5 integrantes, 6 puntos a las unidades de convivencia formadas por 4 integrantes y 5 puntos a las unidades convivenciales formadas por 3 integrantes.
2. Viviendas de 2 dormitorios: se otorgarán 4 puntos a las unidades de convivencia formadas por 3 integrantes, 2 puntos a las unidades de convivencia formadas por 2 integrantes y 1 punto a las unidades de convivencia unipersonales.
3. Viviendas de 1 dormitorio: se otorgará 2 puntos a las unidades de convivencia formadas por 2 integrantes y 1 punto a las unidades de convivencia unipersonales.

Artículo 45. Localización de la vivienda

Se otorgarán 5 puntos a las unidades de convivencia que hayan solicitado vivienda en una o varias de las siguientes localizaciones:

- a) En el municipio de escolarización de las personas menores de edad a cargo.
- b) En el municipio donde se realice la actividad laboral o profesional.
- c) En un municipio declarado en riesgo de despoblamiento.

Artículo 46. Situaciones de especial vulnerabilidad

1. Se otorgarán 10 puntos a las unidades de convivencia en las que concurren algunas de las siguientes situaciones de especial vulnerabilidad:
 - a) Ser una familia monoparental o monomarental, reconocida de conformidad con la legislación aplicable.
 - b) Ser una familia numerosa, reconocida de conformidad con la legislación aplicable.
 - c) Integrar a una o más mujeres víctimas de violencia de género.
 - d) Integrar a una o más personas víctimas de trata de seres humanos o de un delito de odio.
 - e) Integrar a una o más personas víctima del terrorismo.
 - f) Integrar a una o más personas con diversidad funcional o discapacidad de cualquier integrante de la unidad de convivencia, cuando esta sea igual o superior al 33%.
 - g) Integrar a una o más personas en situación de dependencia reconocida.
 - h) Integrar a una o más personas menores de veinticinco años.
2. Se otorgarán 5 puntos a las unidades de convivencia en las que concorra una de las siguientes situaciones de especial vulnerabilidad:
 - a) Integrar a una o más personas que tenga la condición de persona asilada o refugiada.
 - b) Integrar a una o más personas menores de edad a cargo.
 - c) Integrar a personas menores de veinticinco años que hayan estado bajo la guarda o tutela de la Generalitat.
 - d) Integrar a una o más personas bajo la guarda o tutela de las administraciones públicas en acogimiento familiar.
 - e) Integrar a una o más personas afectadas por procesos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, derivado de ejecución hipotecaria o de demanda de desahucio por impago de la renta del alquiler.
 - f) Integrar a una o más personas trans.
3. A las unidades de convivencia cuyos integrantes formen parte de más de una situación de especial vulnerabilidad se les otorgarán 5 o 10 puntos por cada una de ellas, con un máximo de 30 puntos.

Artículo 47. Propuesta de adjudicación

1. Realizada la baremación, el órgano competente requerirá a la unidad de convivencia con mayor puntuación la documentación acreditativa del contenido de la declaración responsable de inscripción, que no se encuentre en poder de la administración, y examinará la conformidad de su contenido con la documentación acreditativa.
2. La documentación acreditativa se entregará en el plazo de diez días contados a partir del día siguiente a la notificación del requerimiento. La falta de acreditación en plazo determinará que se declare desistida del procedimiento a la unidad de convivencia y la extinción de los efectos de la declaración responsable.

3. Comprobada la documentación se elevará propuesta de adjudicación al órgano competente. No obstante, si tras la comprobación varía la puntuación otorgada a la unidad de convivencia propuesta como adjudicataria, y de esta variación resulta que otra unidad de convivencia que haya participado en el procedimiento de adjudicación obtiene mayor puntuación, se realizará una nueva propuesta de adjudicación respecto de esta unidad de convivencia, sin necesidad de realizar un nuevo procedimiento de adjudicación.
4. La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno frente a la Administración en favor de la unidad de convivencia propuesta. No obstante, cuando el órgano competente no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

Artículo 48. Adjudicación

1. La dirección general competente dictará resolución de adjudicación en base a la propuesta regulada en el artículo anterior
2. La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, o entidad pública que le sustituya, notificará la adjudicación de las viviendas y remitirá a la persona adjudicataria el documento de adjudicación, con las condiciones básicas del contrato.
3. La persona adjudicataria dispondrá de un plazo de 15 días desde la notificación para pagar la fianza o, en su caso, la aportación inicial, y efectuar la domiciliación bancaria de los recibos. En caso de no efectuar dicho pago se entenderá que la persona adjudicataria renuncia a la vivienda.
4. Una vez acreditado el pago de la fianza o aportación inicial, se procederá a la firma de los contratos y entrega de llaves, en un plazo máximo de un mes.
5. El órgano competente proporcionará a las personas adjudicatarias la copia del contrato y la documentación precisa para la contratación de los servicios de suministros de la vivienda, así como los datos del nuevo titular al presidente de la comunidad a la que pertenezca la vivienda a efectos del pago de los gastos de comunidad y cumplimiento de las demás obligaciones.
6. La vivienda será ocupada por la unidad de convivencia en el plazo máximo de 30 días desde la entrega de las llaves. En caso contrario, se entenderá que la persona adjudicataria renuncia a la vivienda y deberá devolver las llaves, salvo causa de fuerza mayor debidamente justificada. En caso de no devolución, se iniciará el procedimiento para la recuperación de la vivienda.
7. La resolución del procedimiento de adjudicación no pondrá fin a la vía administrativa y contra la misma cabrá recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico del competente para resolver.

Artículo 49. Legalizaciones.

Con carácter excepcional la conselleria competente en materia de Vivienda podrá establecer criterios objetivos y subjetivos adicionales, compatibles a los contemplados en el presente capítulo, para regularizar la situación mediante la adjudicación de aquellas viviendas que se encuentren ocupadas ilegalmente, cuando así lo aconseje su número y repercusión social, por resolución motivada.

CAPÍTULO IV. ESTATUTO DE LAS PERSONAS USUARIAS DE VIVIENDAS DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE VIVIENDA

Artículo 50. Facultades de las personas usuarias de viviendas del patrimonio público de vivienda

Las personas usuarias de una vivienda protegida de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat tendrán las siguientes facultades:

1. Al uso y disfrute de la vivienda por el plazo de duración establecido en el contrato.
2. Al mantenimiento de las condiciones necesarias para que la vivienda sea habitable a lo largo del contrato, salvo que el deterioro sea imputable a la parte usuaria.
3. Al desistimiento del contrato de arrendamiento, con un plazo mínimo de antelación de 30 días naturales.
4. A cualesquiera otros derechos reconocidos en la legislación aplicable.

Artículo 51. Obligaciones de las personas usuarias de viviendas del patrimonio público de vivienda

1. Las personas usuarias de una vivienda protegida de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat deberán cumplir con las siguientes obligaciones:
 - a. Destinar la vivienda a residencia habitual y permanente de la unidad de convivencia.
 - b. No subarrendar la vivienda, total o parcialmente, ni destinarla a usos distintos, ni a alojamiento vacacional.
 - c. No admitir como ocupantes de la vivienda a personas que no formen parte de la unidad de convivencia.
 - d. Prestar fianza antes de ocupar la vivienda.
 - e. Pagar la renta mensual durante el plazo marcado en el contrato.
 - f. Cuidar de la vivienda y no realizar actividades molestas, insalubres o ilegales.
 - g. Sufragar los gastos por servicios de suministro de electricidad, agua de consumo humano, gas, telecomunicaciones o cualquier otro.
 - h. Reparar los daños que, bien por culpa de la persona inquilina, bien por negligencia, se hayan producido.

- i. Permitir la realización de las obras de conservación o mejora por parte del arrendador.
 - j. Cumplir las normas de la comunidad en cuanto a limpieza, horarios de ocio y zonas comunes.
 - k. Cuidar y respetar las zonas comunes.
 - l. Permitir el acceso a la vivienda para en caso de inspección pública.
2. El incumplimiento de estas obligaciones conllevará la apertura de un expediente sancionador al amparo del régimen de infracciones y sanciones previsto en la legislación vigente en materia de Vivienda, o la resolución del contrato, en su caso.

CAPÍTULO V. INVENTARIO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 52. Obligatoriedad de la inscripción

1. La persona física o jurídica, propietaria o promotora de una vivienda protegida de promoción pública o privada, o en su caso las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, la inscribirá en el inventario de vivienda de protección pública en el plazo de un mes desde la obtención de la calificación provisional o de la adquisición de la vivienda.
2. La inscripción de la vivienda se realizará a través de medios electrónicos, según los modelos que estarán a su disposición en la sede electrónica de la Generalitat. Las personas físicas interesadas en el procedimiento de inscripción y de modificación de datos en el inventario serán informadas en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 7 del presente decreto.
3. La inscripción en el Inventario se llevará a efecto mediante la correspondiente hoja de inventario que determinará la subsección y epígrafe en la que se inscribe la vivienda y su titularidad.

Artículo 53. Hoja del inventario y asientos

1. La inscripción en el Inventario de vivienda de protección pública implicará la apertura de la hoja registral correspondiente por cada vivienda.
2. Serán inscribibles en la hoja registral con sus correspondientes asientos:
 - j) Los datos identificativos de la vivienda y su titular.
 - k) Las modificaciones y variaciones de los datos de la vivienda y de su titularidad, en su caso.
 - l) La resolución o comunicación de la cesión de la vivienda en régimen de compra o alquiler y la documentación que la acompañe.
 - m) La calificación de la vivienda.
 - n) El visado de todos los contratos traslativos de dominio, en primera transmisión, o de primera cesión de uso de todas las viviendas de protección pública.

- o) Precios máximos de venta y renta.
 - p) La cancelación de asientos.
 - q) Los datos que obren en el registro de oferta y cualesquiera otros que se consideren adecuados a la finalidad del registro.
3. Los asientos se practicarán a continuación uno de otro y su numeración será correlativa.
 4. La baja del inventario se realizará por la descalificación de la vivienda.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Facultades de inspección

En uso de sus facultades de inspección, la conselleria competente en materia de Vivienda revisará cada cinco años el cumplimiento por parte de las unidades de convivencia de la continuidad en el mantenimiento de los requisitos establecidos en el presente decreto para la adjudicación de las viviendas, adoptando en caso contrario las medidas oportunas.

Disposición adicional segunda. Incidencia presupuestaria

La aplicación de lo que se dispone en este decreto no podrá tener ninguna incidencia en la dotación de los capítulos de gasto asignado a la conselleria competente en materia de Vivienda y, en todo caso, habrá de ser atendido con los medios personales y materiales de esta.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria única. Régimen transitorio de listas de espera

En el plazo de seis meses desde la aprobación de este decreto todas las personas o unidades familiares que se encuentren incluidas en una lista de espera en vigor, de las reguladas en el artículo 159.3 del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, deberán inscribirse en el Registro de demanda de vivienda que se crea en este decreto, para su inscripción acorde a los requisitos en él establecidos y su participación en los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat que se realicen tras su entrada en vigor.

Durante estos seis primeros meses, a contar desde la apertura del plazo para presentar una declaración responsable de inscripción en el Registro de demanda, todas las solicitudes de inscripción tendrán la fecha de antigüedad del día apertura del plazo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición derogatoria única. Derogación normativa

1. Se deroga el capítulo III del título III del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.
2. Se deroga el apartado 11 del artículo 40, la disposición adicional tercera y el apartado primero de la disposición adicional novena del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.
3. Se deroga la disposición adicional primera del Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, por el que se modifican determinados preceptos del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.
4. Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en este decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Modificaciones normativas

Se modifica los apartados a) y c) del artículo 11.2 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, que quedan redactados con el siguiente tenor literal:

a) No podrán ser titulares de una vivienda protegida quienes ya lo sean de otra vivienda protegida, salvo que en ésta se den las circunstancias de obsolescencia, inadecuación o excepción relacionadas en el punto 12 del artículo 40 del presente Reglamento, que podrán ser modificadas por resolución de la conselleria competente en materia de Vivienda.

c) Estar inscrita como persona demandante en la sección primera del Registro de vivienda de la Generalitat Valenciana.

Disposición final segunda. Habilitación de desarrollo

Se faculta a la persona titular de la conselleria competente en materia de Vivienda a desarrollar este decreto.

Disposición final tercera. Entrada en vigor

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Valencia, xx de xx de 2021

El president de la Generalitat
XIMO PUIG i FERRER

El vicepresidente segundo y conseller
de Vivienda y Arquitectura Bioclimática
RUBÉN MARTÍNEZ DALMAU