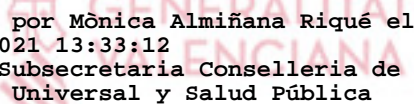


En relació amb el tràmit d'Informe/alegacions, relatiu al Projecte de decret del Consell, per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats, des d'esta Conselleria no s'efectuén al.legacions al mencionat projecte.

València, data en signatura.

LA SOTSSECRETARIA



Firmado por Mònica Almiñana Riqué el
15/04/2021 13:33:12
Cargo: Subsecretaria Conselleria de
sanidad Universal y Salud Pública

VICEPRESIDÈNCIA SEGUNDA
Y CONSELLERIA DE VIVIENDA
Y ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA
Subsecretaria

Assumpte: Al·legacions al Projecte DECRET del Consell, per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats.

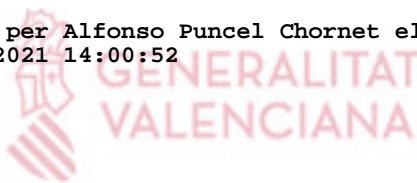
Per la Sotssecretaria de la **Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica** de la Generalitat es remet per al seu informe el projecte de Decret del Consell abans indicat, tot això en virtut d'allò que disposa l'article 43.1.b de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, i respecte del qual s'informa que, pel que fa a les competències que corresponen a aquesta Conselleria d'Agricultura, Desenvolupament Rural, Emergència Climàtica i Transició Ecològica, el projecte de Decret que ens ocupa no interfereix en cap de les que este Departament té assignades, a la vista del Decret 105/2019 de 5 de juliol del Consell, pel qual estableix l'estructura orgànica bàsica de la Presidència i de les conselleries de la Generalitat.

Pel que fa a la part expositiva i dispositiva del referit projecte de Decret, per part d'aquesta Sotssecretaria no es formula cap al·legació.

València, a la data de la firma digital

EL SOTSSECRETARI

Firmat per Alfonso Puncel Chornet el
19/04/2021 14:00:52



SOTSSECRETARIA

**Vicepresidència Segona i Conselleria
d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica**

Sotssecretaria

PALAU DE PINEDA
Plaza del Carmen, 4

46003 – VALÈNCIA

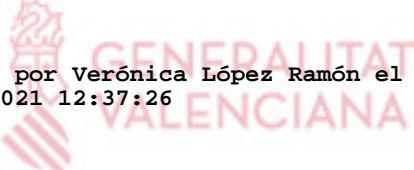
Expedient.: SCAT/INFNOR 28 / 2021

Assumpte: Al·legacions mobilització d'habitatges buits i deshabitats

Ref.: SOT/SCAT/ije

En contestació al seu escrit pel qual es remetia l'esborrany del **projecte de decret del Consell, per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats**, als efectes previstos en l'article 42 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, i l'article 40 del Decret 24/2009, del Consell, sobre la forma, estructura i procediment d'elaboració dels projectes normatius de la Generalitat es comunica que no hi ha al·legacions per part d'aquesta conselleria.

LA SOTSSECRETÀRIA



Firmado por Verónica López Ramón el
28/04/2021 12:37:26

VICEPRESIDENCIA SEGUNDA Y CONSELLERIA DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA
BIOCLIMÁTICA
PALAU DE PINEDA
46003 VALÈNCIA

SOTSSECRETARIA (Servei de Coordinació)

Assumpte: Al·legacions

Expte: 07-28-21

JVM/rs

En contestació al seu escrit, en el qual s'adjuntava l'esborrany del text del **projecte de decret del Consell, per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats**, es comunica que no es formulen al·legacions per part d'aquesta Conselleria.

LA SOTSSECRETÀRIA

Firmat per Eva Coscolla Grau el 28/04/2021
21:24:34
Càrrec: Subsecretaria de la Conselleria de
Educación, Cultura y Deporte



II·lma. Sra. Sotssecretària

**Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i
Arquitectura Bioclimàtica**

COAT 245/2021
LUB/ma

Assumpte: Informe relatiu al projecte de decret del Consell per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats.

Per l'II·lma. Sra. Sotssecretària de la Vicepresidència segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, es remet, per al seu informe, el projecte de decret abans indicat, tot això en virtut del que disposa l'article 43.1.b) de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell.

En relació amb el dit projecte, s'informa que, pel que fa a les competències que corresponen a la Presidència, no interfereix en cap de les que té assignades. Per tant, des del punt de vista competencial, no s'ha advertit res, que aconselle formular al·legacions.

EL SOTSSECRETARI

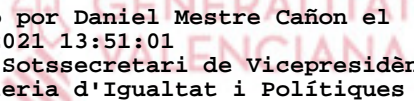
Firmat per Emili Josep Sampo Morales el
28/04/2021 14:56:49
Càrrec: Subsecretari de Presidència de la
Generalitat

SECOA/VB/pc
Expt.: 114/21 CR

ASSUMPTE: Informe sobre “projecte de Decret del Consell, per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats”

En relació amb el projecte a què s'ha fet referència, remés per a al·legacions d'acord amb el que estableixen l'article 43.1.b) de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, i l'article 40 del Decret 24/2009, de 13 de febrer, del Consell, sobre la forma, l'estructura i el procediment d'elaboració dels projectes normatius de la Generalitat, s'informa que aquesta Conselleria no formula cap al·legació.

EL SOTSSECRETARI



Firmado por Daniel Mestre Cañon el
30/04/2021 13:51:01
Cargo: Sotssecretari de Vicepresidència i
Conselleria d'Igualtat i Polítiques

**SOTSSECRETARIA
VICEPRESIDÈNCIA SEGONA I CONSELLERIA D'HABITATGE
I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA**



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria de Justícia,
Interior i Administració Pública

Sotssecretaria

CF

Servei de Coordinació: 188/2021

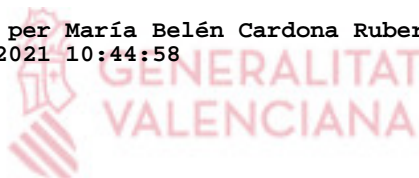
ASSUMPTE: INFORME NO AL·LEGACIONS

En relació amb el projecte de **Decret del Consell, per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats** i en compliment del que disposen els articles 43 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, i 40 del Decret 24/2009, de 13 de febrer, del Consell, sobre la forma, estructura i procediment d'elaboració dels projectes normatius de la Generalitat, cal informar que, des d'aquesta Conselleria, **no es formulen al·legacions** al seu contingut.

València.-

LA SOTSSECRETÀRIA

Firmat per **María Belén Cardona Rubert** el
03/05/2021 10:44:58



SOTSSECRETARIA DE LA VICEPRESIDÈNCIA 2ª I CONSELLERIA D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA.-



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria d'Economia
Sostenible, Sectors Productius,
Comerç i Treball

Sotssecretaria

Ciutat Administrativa 9 d'Octubre, Torre 2
C/ Democràcia, 77 · 46018 València
012 · 963 866 000
www.gva.es

SCAT/cbg/pm

Expte: 650/2021

En relació a la remissió a esta conselleria en compliment del què disposa l'article 43.1.b) de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, del **“projecte de decret del Consell, per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats”** s'informa que esta conselleria, mitjançant la Direcció d'Economia Sostenible formula les al·legacions que s'adjunten.

València,

EL SOTSSECRETARI

SOTSSECRETARIA

VICEPRESIDÈNCIA SEGONA I CONSELLERIA D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA



AL·LEGACIONS A L'AVANTPROJECTE DE DECRET DEL CONSELL, PER A LA MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUI TS I DESHABITATS.

NORMATIVA APLICABLE. COMPETÈNCIA DE LA DIRECCIÓ GENERAL D'ECONOMIA SOSTENIBLE.

Estableix la disposició addicional segona de la Llei 20/2015 de 14 de juliol, d'ordenació, supervisió i solvència de les entitats asseguradores i reasseguradores, d'ara en avant LOSSEAR, el següent:

1. Es podrà exigir als qui exercisquen determinades activitats que presenten un risc directe i concret per a la salut o per a la seguretat de les persones, inclosa la seguretat financera, la subscripció d'un segur o una altra garantia equivalent que cobrisca els danys i perjudicis que puguen provocar i dels quals siguen responsables.

La garantia exigida haurà de ser proporcionada a la naturalesa i abast del risc cobert.

2. L'obligació de subscripció d'assegurances haurà d'establir-se mitjançant normes amb rang de Llei que hauran de comptar amb un informe preceptiu de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions, o de l'òrgan competent de les Comunitats Autònomes, a fi de que puguen formular observacions en matèria de tècnica asseguradora.

La realització d'activitats mancant de la corresponent assegurança obligatòria serà constitutiu d'infracció administrativa molt greu, exceptuant el que està disposat en la seua normativa específica.

Serà subjecte infractor la persona física o jurídica que vinguera obligada a la subscripció del segur, podent ser sancionat amb multa de 1.000 a 20.000 euros.

La instrucció i resolució del procediment sancionador correspondrà a l'Administració pública competent per raó en la matèria la regulació de la qual imposa la subscripció de l'assegurança obligatòria.



3. La Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions comunicarà a la Comissió Europea, d'acord amb el registre que es desenvolupe reglamentàriament i que gestionarà el Consorci de Compensació d'Assegurances, les assegurances obligatòries existents a Espanya, indicant les disposicions específiques que regulen l'assegurança obligatòria.

4. A aquest efecte els òrgans competents de les Comunitats Autònomes comunicaran a la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions, en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, les assegurances obligatòries existents en la seua respectiva comunitat, i en el termini d'un mes des de la seua aprovació, les assegurances obligatòries que s'establisquen amb posterioritat, indicant les especificacions de l'apartat anterior.

Per a l'emissió d'aquest informe preceptiu, quan siga exigible, l'article 11.3. del Decret 175/2020, de 30 d'octubre, del Consell, d'aprovació del Reglament orgànic i funcional de la Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball atribueix aquesta competència a la Direcció General d'Economia Sostenible

NORMA INFORMADA.

Avantprojecte de Decret del Consell per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats.

CONSIDERACIONS.

1. La norma projectada no regula l'exigència d'assegurances de subscripció obligatòria, sinó que exigeix a determinats col·lectius que vulguen col·laborar amb la Generalitat determinades assegurances, quan col·laboren amb ella. També ofereix finançament als arrendataris per a la subscripció de determinades assegurances.

Per tant aquest informe no és l'informe preceptiu a què fa referència la LOSSEAR.



Set tracta per tant de consideracions que busquen que s'aconseguisquen els objectius i finalitats perseguits per la norma, dins de la política del Consell i de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica.

2. Dit l'anterior en les consideracions següents examinarem les assegurances regulades l'Avantprojecte des d'una doble perspectiva: la manera de redactar l'assegurança que es demana i l'existència o no de productes en el mercat que donen cobertura al risc. Tot això amb la finalitat d'assegurar-se que el que s'exigeix o s'ofereix, podrà materialitzar-se en una pòlissa.

3. ASSEGURANCES REGULADES EN L'AVANTPROJECTE.

3.1. Regula en Avantprojecte en el seu article 68 en primer lloc el requisit que els Agents Immobiliaris Col·laboradors que vulguen veure reconeguda aqueixa condició assegurin *“...l'exercici de la seua activitat immobiliària amb una cobertura mínima de 600.000 euros anuals per a fer front a la responsabilitat civil que poguera derivar-se d'aquesta.”* Igualment hauran de posseir *“...una assegurança de caució o fiança amb un import mínim de garantia de 60.000 € per establiment obert al públic i any de cobertura que pugui ser executat per acord exprés entre l'Agent Immobiliari Col·laborador i les persones que hagueren entregat la quantitat de què es tracte o sentència judicial o laude arbitral ferm.”*

S'han recollit dues assegurances tradicionals: el de responsabilitat civil professional i el de caució.

Aquests riscos tenen cobertura suficient en els productes que ofereix el mercat sobretot perquè ja han sigut exigits per altres Administracions, com la Generalitat de Catalunya, Decret 12/2010, de 2 de febrer, pel qual és regulen els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari i és crega el Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya, o la Comunitat de Madrid, Decret 8/2018, de 13 de febrer, del Consell de Govern, pel qual es crega el Registre d'Agents Immobiliaris de la Comunitat de Madrid i es regulen els requisits per a la inscripció de l'agent immobiliari.



La redacció donada al precepte ens sembla que pot millorar-se per a evitar algunes indeterminacions: en l'assegurança de responsabilitat civil professional s'omet la cobertura mínima per sinistre, i algunes complicacions no desitjables: en l'assegurança de caució l'exigència que el sinistre sorgisca si hi ha acord exprés entre l'Agent Immobiliari Col·laborador i les persones que hagueren entregat la quantitat de què es tracte o exigisca l'existència d'una sentència judicial o laude arbitral ferm..

Per a això proposem, tant per a l'assegurança de responsabilitat civil professional, com per a l'assegurança de caució, una redacció idèntica a la qual s'ha recollit per als distribuïdors d'assegurances en el Reial decret llei 3/2020, de 4 de febrer, de mesures urgents pel qual s'incorporen a l'ordenament jurídic espanyol diverses directives de la Unió Europea en l'àmbit de la contractació pública en determinats sectors; d'assegurances privades; de plans i fons de pensions; de l'àmbit tributari i de litigis fiscals, redacció que coincideix amb la que recollia Llei 26/2006, de 17 de juliol, de mediació d'assegurances i reassurances privades i que té ja un acerb comú en el mercat.

Així, per a l'article 68 1. d) proposem la següent redacció:

Contractar una assegurança de responsabilitat civil professional o qualsevol altra garantia financera que cobrisca en tot el territori de la Unió Europea les responsabilitats que pogueren sorgir per negligència professional, amb una quantia de, almenys 600.000 euros per sinistre i any.

Per a l'article 68 1. e)

Contractar un aval emés per una entitat financera o una assegurança de caució, a fi de protegir els clients enfront de la incapacitat dels Agents Immobiliaris Col·laboradors per a transferir les quantitats rebudes pels arrendataris o arrendadors.

Estableix també l'Avantprojecte la possibilitat que totes dues assegurances puguin ser contractats col·lectivament pels Col·legis Territorials de la Propietat Immobiliària o per Associacions d'Agents de la Propietat Immobiliària i Agents Immobiliaris.



L'article 69. 3 de l'Avantprojecte diu:

3. En els casos de persones col·legiades en algun col·legi territorial d'Agents de la Propietat Immobiliària o persones associades en alguna associació d'Agents de la Propietat Immobiliària i Agents Immobiliaris, per a l'acreditació professional, d'assegurança i de garantia bastarà amb la presentació d'un certificat expedit pel col·legi o associació que corresponga amb indicació de la data d'alta en aquest, de l'assegurança de responsabilitat civil contractat i de l'assegurança de caució.

El precepte no planteja cap dificultat però creiem que pot ser millorat si se substitueix la data d'alta en el Col·legi o en l'Associació, per la data d'inclusió de l'assegurat en la pòlissa col·lectiva.

Així proposem:

69.3. En els casos de persones col·legiades en algun col·legi territorial d'Agents de la Propietat Immobiliària o persones associades en alguna associació d'Agents de la Propietat Immobiliària i Agents Immobiliaris, per a l'acreditació professional, d'assegurança i de garantia bastarà amb la presentació d'un certificat expedit pel col·legi o associació que corresponga amb indicació de la data d'inclusió de l'assegurat en les pòlisses col·lectives subscrietes de l'assegurança de responsabilitat civil i de l'assegurança de caució.

3.2.- Regula l'avantprojecte a més les assegurances d'impagament de rendes, la defensa jurídica i una assegurança de multirisc llar.

Els riscos d'impagament de lloguers i de defensa jurídica solen figurar en la mateixa pòlissa amb la denominació d'assegurança d'impagament de lloguers. És un, producte que sol també complementar-se amb altres cobertures, com els danys causats a l'habitatge per actes vandàlics de l'inquilí i la reposició de panys.

L'impagament de lloguers és un producte que si bé no comercialitzen moltes entitats asseguradores, sí que té presència en el mercat.



La seua contractació depén fonamentalment del grau de solvència de l'arrendatari i en alguns casos de l'arrendatari complementat pel seu avalista.

L'assegurança de multirisc de llar no planteja problemes de col·locació en el mercat per ser un producte tradicional.

La redacció de l'article 95.1 de l'Avantprojecte podria ser millorat.

El precepte diu:

*1. La Generalitat, a través de la Conselleria competent en matèria d'habitatge, finançarà la contractació de les pòlisses d'assegurança que garantisquen a les persones arrendadores dels habitatges inclosos en la *Xarxa *Lloga'm el cobrament de les rendes, la defensa jurídica en relació amb l'habitatge arrendat i la reparació de desperfectes derivats dels danys que no siguem conseqüència de la deterioració per l'ús o el pas del temps. Igualment, finançarà la contractació d'un segur multirisc llar per a aquells habitatges que no disposaren d'aquest.*

Proposem la següent redacció:

1. La Generalitat, a través de la Conselleria competent en matèria d'habitatge, finançarà la contractació de les pòlisses d'assegurança que garantisquen a les persones arrendadores dels habitatges inclosos en la *Xarxa *Lloga'm l'impagament dels lloguers i la defensa jurídica. Igualment, finançarà la contractació d'un segur multirisc llar per a aquells habitatges que no disposaren d'aquest.

3.3.- També es recullen determinacions relacionades amb les assegurances en els articles 78.2 e), 91.1. i 92.b), i en la disposició addicional segona de l'Avantprojecte que no han de plantejar cap dificultat.

Això és quant hem d'informar.



Aquesta direcció general queda a la disposició de la direcció general promotora de la norma per a col·laborar en el que estimen necessari.

PROJECTE DE DECRET DEL CONSELL, PER A LA MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUITS I DESHABITATS

En relació amb el projecte de Decret de referència, s'envia en document adjunt l'informe fet al respecte, per la Direcció General d'Urbanisme de la nostra conselleria.

**SRA. SOTSSECRETÀRIA
VICEPRESIDÈNCIA II I CONSELLERIA D'HABITATGE I ARQUITECTURA
BIOCLIMÀTICA**

Asunto: Sugerencias al Anteproyecto de Decreto del Consell, para la Movilización de Viviendas Vacías y Deshabitadas

Desde la Dirección General de Urbanismo de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad En relación al ANTEPROYECTO DE DECRETO DEL CONSELL, PARA LA MOVILIZACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS Y DESHABITADAS, presentamos las siguientes

SUGERENCIAS

PRIMERO. El presente Decreto es una oportunidad para actuar también sobre las viviendas abandonadas, deshabitadas y carentes de conservación.

La legislación urbanística dispone de herramientas jurídicas que permitirán movilizar este tipo de viviendas, de las cuales hay gran cantidad en centros históricos y en municipios de interior en peligro de despoblamiento total y cuya utilización permitiría recuperar viviendas que, de otra forma, sería imposible ponerlas en el mercado al no haber sido dotadas de la habitabilidad necesaria.

SEGUNDA. Para aprovechar esta opción se propone la inclusión de un nuevo Título sobre el Deber de Conservar y Rehabilitar.

TITULO V. DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR

<i>Artículo 155.</i>	<i>El deber de rehabilitar.</i>
<i>Artículo 156</i>	<i>Límite del deber de conservación y rehabilitación.</i>
<i>Artículo 157</i>	<i>Programas de actuación aislada en sustitución de la propiedad.</i>
<i>Artículo 158</i>	<i>Procedimiento de aprobación de los programas de actuación aislada.</i>
<i>Artículo 159</i>	<i>Modalidades de participación de la propiedad en régimen concertado con el agente adjudicatario del programa de actuación aislada.</i>
<i>Artículo 160</i>	<i>Venta forzosa del inmueble por incumplimiento del deber de rehabilitar.</i>
<i>Artículo 161</i>	<i>Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de rehabilitar</i>
<i>Artículo 162</i>	<i>Subrogación por la Generalitat</i>

Artículo 155. El deber de rehabilitar.

1. La propiedad de edificios de uso residencial sometidos a actuaciones aisladas de rehabilitación, o edificios de uso residencial sometidos al régimen de actuaciones de dotación, deberán solicitar licencia de obras de edificación en el plazo establecido en la orden de ejecución para el caso de las actuaciones de rehabilitación, o en el plazo de seis meses desde que se hubiera emitido la orden de conservación o rehabilitación correspondiente.

2. Los ayuntamientos en municipios de población de más de 10.000 habitantes delimitarán ámbitos espaciales de rehabilitación, atendiendo a un estudio objetivo de la demanda real de vivienda en la zona.

3. En los municipios de población inferior a 10.000 habitantes, la delimitación de ámbitos de actuación y las obligaciones derivadas de los mismos, reguladas en este precepto y concordantes será una facultad discrecional del ayuntamiento.

Artículo 156. Límite del deber de conservación y rehabilitación.

1. La propiedad de los edificios de uso residencial y los demás obligados según la legislación estatal de suelo, deben sufragar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones requieran para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

2. Cuando una administración ordene al propietario de un inmueble la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá optar por la demolición del inmueble, salvo que esté catalogado, o por exigir a aquélla que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las obras constitutivo del mismo.

3. Se entiende que las obras exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación.

Artículo 157. Programas de actuación aislada en sustitución de la propiedad.

1. Con la declaración del incumplimiento de deber de rehabilitar o la admisión del régimen derivado de la suscripción del convenio de mutuo acuerdo, la alcaldía convocará de oficio, por iniciativa municipal o a instancia de particular interesado, concurso para la aprobación de un programa de actuación aislada de rehabilitación y la selección de adjudicatario rehabilitador, estableciendo el sistema de ejecución sustitutoria en la modalidad de expropiación forzosa, en la de reparcelación forzosa en régimen de propiedad horizontal o bien indistintamente, en ambas.

Previamente aprobará a tal efecto un pliego de condiciones en el cual figurarán, como mínimo, los siguientes criterios de adjudicación:

a). En la modalidad de expropiación forzosa (modalidad de expropiación), propuesta por los concursantes de precio a satisfacer por el adjudicatario, que, en ningún caso, podrá ser inferior al valor que a efectos expropiatorios corresponda al inmueble, distinguiendo.

El justiprecio expropiatorio se determinará en los términos establecidos por la legislación estatal de suelo mediante la aplicación del método de comparación.

b) En la modalidad de ejecución sustitutoria mediante la aplicación de la reparcelación forzosa en régimen de propiedad horizontal (modalidad de aportación) propuesta por los concursantes de adjudicación al rehabilitador de partes determinadas de la edificación establecidas en un porcentaje, PE, de valor equivalente al total de los costes de la ejecución de la actuación, CE, definidos en el programa de actuación aislada, así como de adjudicación al propietario del solar o del edificio del resto de la edificación resultante, ER, de valor equivalente a su finca, de acuerdo a las siguientes fórmulas:

$$PE = CE / VE \times 100$$

$$ER = 100 - PE$$

, siendo:

- PE = porcentaje de la edificación de valor equivalente a la totalidad de los costes de ejecución de la actuación aislada atribuible al rehabilitador (en %).
- CE = costes totales derivados de la rehabilitación del edificio que asume el rehabilitador (en €).
- VE = valor total de mercado correspondiente a la edificación resultante de la rehabilitación del edificio (en €).
- ER = porcentaje de la edificación de valor equivalente al valor del edificio atribuible la propiedad del mismo (en %).

c) Propuesta de fijación de precios máximos de venta o de arrendamiento de aquellas partes de la edificación atribuible al rehabilitador.

e) Propuesta de fijación de un porcentaje de viviendas de protección pública entre aquellas atribuibles al rehabilitador para el caso de actuaciones aisladas.

f) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de rehabilitar.

2. La valoración de estos criterios de adjudicación deberá representar, al menos, un 80 % del total de la valoración establecida en el pliego de condiciones. La diferencia entre el criterio de mayor valor y el de menor no podrá superar el 15 %.

Artículo 158. Procedimiento de aprobación de los programas de actuación aislada.

1. La convocatoria del concurso relativo a los programas de actuación aislada se publicará en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y, durante los plazos establecidos en la ley urbanística, de conformidad con las siguientes reglas:

a) Cualquier persona física o jurídica está legitimada para formular un programa de actuación aislada o rehabilitadora, en sustitución de la propiedad y pretender la adjudicación de su ejecución. El agente rehabilitador contará con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de los programas de actuación aislada y, en lo no previsto, será de aplicación lo establecido respecto del agente urbanizador de actuaciones integradas, con las especificidades propias de los programas de actuación aislada en la ley urbanística.

b) El contenido del programa de actuación aislada en sustitución de la propiedad debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor de costear totalmente la ejecución, bien por convenio con la propiedad o por causa del procedimiento abierto en función del incumplimiento de esta, debiendo incluir los documentos propios un programa de actuación aislada.

2. El concurso para la aprobación del programa de actuación aislada y selección del adjudicatario por sustitución forzosa constará de dos fases:

a) Una primera, de plazo de dos meses de duración, para la presentación de alternativas técnicas en plica abierta por cuantos particulares lo deseen, debiendo permanecer en exposición pública todas las presentadas por el plazo mínimo de un mes a partir de la terminación del anterior mediante anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un periódico de gran difusión. Transcurrido ese plazo, en el plazo máximo de otros dos meses, previa emisión de los informes técnicos municipales que se consideren necesarios y previa solicitud de informe no vinculante al colegio profesional correspondiente sobre la calidad técnica de las alternativas presentadas, el ayuntamiento seleccionará una alternativa técnica justificada en los factores establecidos en el pliego de condiciones que afectaran a la alternativa técnica.

b) Una segunda fase, de plazo de duración de dos meses, para la presentación, en plica cerrada, de las propuestas de convenio, proposiciones jurídico-económicas y memorias de viabilidad

económica y, en su caso, de sostenibilidad económica, referidos a la alternativa técnica seleccionada.

Transcurrido ese plazo, en los diez días siguientes se procederá a la apertura de plicas, quedando en exposición pública todas ellas durante veinte días para recabar eventuales alegaciones al respecto.

c) Ultimados los plazos anteriores, en el período máximo de dos meses, el ayuntamiento, previa emisión de los informes técnicos preceptivos, adjudicará el programa de actuación edificatoria o rehabilitadora a aquella propuesta que mejor cumpla los requisitos establecidos en el pliego de condiciones.

d) La aprobación del programa de actuación aislada establecerá la modalidad de su ejecución, bien la de reparcelación en régimen de propiedad horizontal señalando si resulta aplicable la reparcelación forzosa o el régimen concertado con el adjudicatario del programa, o bien y en su caso, la modalidad de expropiación forzosa.

3. La aprobación de los programas de actuación aislada produce para el edificio a rehabilitar, los siguientes efectos:

a) En la modalidad de reparcelación en régimen de propiedad horizontal, forzosa o voluntaria, la adjudicación del edificio en proindiviso a los efectos de su distribución en la proporción resultante al adjudicatario del concurso junto con el propietario o propietarios y la ocupación de la parcela por aquel, a los efectos de la realización de las obras. En el caso de no suscripción del convenio de la parte que le corresponda a la propiedad se descontará aquella de valor equivalente a la sanción por incumplimiento del deber, de acuerdo con lo que establece la ley urbanística, atribuyéndose la edificación resultante al ayuntamiento en el proceso de reparcelación forzosa.

b) En la modalidad de expropiación forzosa, la obtención del edificio por el adjudicatario del concurso, con el adeudo previo de su importe valorado en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo, a los efectos de su edificación como propietario nuevo de acuerdo al programa de actuación aislada aprobado.

c) Constitución de garantía por un importe mínimo del cinco por cien del importe de las cargas del programa de actuación, incluyendo los costes de urbanización en su caso.

Artículo 158. Modalidades de participación de la propiedad en régimen concertado con el adjudicatario del programa de actuación aislada.

1. En el supuesto de la actuación en régimen concertado con el adjudicatario del programa de actuación aislada la propiedad afectada

por la actuación podrán participar en ella en función de los costes de construcción o de rehabilitación que sufragen de acuerdo con el promotor de la misma o del valor del solar o edificación de los que son titulares, recibiendo mediante reparcelación horizontal partes o departamentos construidos del edificio en justa proporción de beneficios y cargas respecto a su aportación y adjudicación.

2. En este supuesto de la actuación en régimen concertado, a la propiedad le asiste el derecho a autoexcluirse de la actuación recibiendo compensación monetaria por sus bienes valorados conforme a la legislación estatal de suelo sin asumir los riesgos y beneficios de aquella.

Artículo 159. Venta forzosa del inmueble por incumplimiento del deber de rehabilitar.

1. Con la declaración de incumplimiento del deber de rehabilitar, si el ayuntamiento hubiera elegido la actuación por venta forzosa iniciará este procedimiento pudiendo emplear la modalidad de subasta o de concurso.

2. El acuerdo del órgano competente del ayuntamiento resolverá la caducidad de las licencias que, en su caso, se hubieren otorgado y la imposibilidad para los propietarios de proseguir el proceso edificatorio y, en su caso urbanizador, así como la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios. El acuerdo contendrá la valoración del inmueble de acuerdo con la legislación estatal de suelo.

3. Si la segunda convocatoria de la subasta o concurso también se declarara desierta, el ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, podrá optar entre adquirir el inmueble por el precio de la última licitación, con destino al patrimonio municipal de suelo, o iniciar el procedimiento de expropiación sanción con la expropiación de la finca con deducción del cincuenta por cien de aprovechamiento que debería considerarse en el justiprecio de no concurrir tal circunstancia.

Artículo 160. Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de rehabilitar

El ayuntamiento podrá acordar en cualquier momento, previa declaración del incumplimiento del deber de rehabilitar, la expropiación forzosa de los inmuebles no rehabilitados en plazo, en cuyo caso quedará en suspenso el procedimiento de sustitución forzosa o venta forzosa desde el momento de la declaración en el expediente de la necesidad de ocupación. Y habilitará para la expropiación de la finca del incumplidor con deducción de hasta el cincuenta por cien de

aprovechamiento que debería considerarse en el justiprecio de no concurrir tal circunstancia.

Artículo 161. Subrogación por la Generalitat

Si el ayuntamiento no incoa el expediente de declaración de incumplimiento del deber de rehabilitar, o paraliza su tramitación por un plazo superior a dos meses, el tercero instante podrá solicitar la subrogación de la Generalitat o entablar los procesos judiciales que le asistan.

Sugerencias que se presentan con el objeto de facilitar la ocupación del parque inmobiliario residencial de los centros históricos y municipios en proceso de despoblamiento.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria de Participació,
Transparència, Cooperació
i Qualitat Democràtica

SOTSSECRETARIA

Secretaria General Administrativa

Servei de Coordinació Administrativa i

Suport Tècnic i de Personal

Tel. 961922373 - 961922411

**VICEPRESIDÈNCIA SEGONA I CONSELLERIA
D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA
SOTSSECRETARIA**

N/Ref: JA/ec/as 32/21

En relació al **Projecte de decret del Consell, per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats**, i en compliment del que es disposa en l'article 43 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, es remet Informe d'al·legacions de la Delegació de Protecció de Dades de la Generalitat.

EL SOTSSECRETARI

Dirigido a:	Secretaria General Administrativa Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.
Asunto:	Proyecto de DECRETO del Consell, por el que se aprueba el reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas.

EX 2021_057

El 14 de abril de 2021 se remite a esta Delegación, en cumplimiento del Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, el Proyecto de del Consell por el que se aprueba el reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas de la Comunitat Valenciana.

En relación con el citado proyecto de Decreto, se informa de lo siguiente:

1.- Esta Delegación actúa conforme a lo establecido en el artículo 19 1.a, 1.g y 2.c del Decreto 195/2018, de 31 de octubre, del Consell, en vigor hasta que se dicte la orden de desarrollo del Decreto 179/2020, de 30 de octubre, del Consell, de aprobación del Reglamento orgánico y funcional de la Conselleria de Participación, Transparencia, Cooperación y Calidad Democrática, de conformidad con la Disposición derogatoria de éste.

2.- En primer lugar, es necesario indicar que para llevar a cumplimiento lo regulado en el presente proyecto de decreto, resulta necesario realizar tratamientos de datos de carácter personal, entendidos como *“toda información sobre una persona física identificada o identificable”*, de acuerdo con la definición hecha por el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, Reglamento General de Protección de Datos o RGPD). Por ello, resulta de aplicación a dichas actuaciones el régimen jurídico en materia de protección de datos personales.

3.- Para la realización de tratamientos de datos personales es exigible disponer de una causa de licitud de las reguladas en el artículo 6.1 del RGPD, siendo aplicables a las administraciones públicas, principalmente, las siguientes recogidas en sus letras *c)* y *e)*:

- El tratamiento es necesario para el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable del tratamiento;
- El tratamiento es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento.

El apartado 2 del referido artículo 6 del RGPD determina que *“La base del tratamiento indicado en el apartado 1, letras c) y e), deberá ser establecida por: a) el Derecho de la Unión, o b) el Derecho de los Estados miembros que se aplique al responsable del tratamiento”*. En este sentido, el artículo 8 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (en adelante, LOPDGDD), dispone que cuando el tratamiento está fundado en una obligación legal o en el interés público, éste debe *“derivar de una competencia atribuida por una norma con rango de ley”*.

Respecto al presente supuesto, se puede encontrar fundamento en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana. Esta norma incorpora el derecho a la vivienda, reconocido en el artículo 47 de la Constitución española, como parte esencial de la función social del derecho a la propiedad prevista en el artículo 33.2 de la Constitución, y garantiza dicha función mediante la obligación de que ciertas viviendas desocupadas por un largo período de tiempo pasen a ser destinadas a usos habitacionales. Dicha Ley, en su disposición final segunda, faculta al Consell para modificar, revisar o actualizar el contenido de los anexos de la ley, las cuantías de las sanciones y las referencias al indicador público de renta de efectos múltiples. Entre los anexos se encuentra el procedimiento administrativo para la declaración de viviendas deshabitadas.

Tal y como se indica expresamente en el preámbulo de la norma proyectada, *“es objeto del presente decreto el desarrollo normativo de las previsiones de la Ley 2/2017 respecto de la intervención de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana sobre viviendas deshabitadas y las medidas de fomento para su movilización contenidas en los Títulos IV y V de la citada ley, respectivamente”* añadiendo a continuación que *“Así mismo, es objeto de este decreto la creación del Registro de Viviendas Deshabitadas que prevé el artículo 11 y la regulación del procedimiento administrativo para la imposición de las sanciones previstas en el Título VII por incumplimiento de la función social de la vivienda”*.

4. De conformidad con el régimen jurídico en materia de protección de datos, específicamente el artículo 30 del RGPD y el artículo 31 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPDGDD), las actividades de tratamiento contempladas en el presente decreto tendrán que incluirse en el correspondiente Registro de Actividades de Tratamiento (RAT) de la Conselleria competente en materia de vivienda. Se deberá incluir toda la información que

contemplan dichos preceptos, y especialmente en el presente caso, las categorías de destinatarios a quienes se comunicarán los datos personales.

5. El presente decreto está creando registros administrativos que van a contener datos personales, y en esta medida les resulta de aplicación el régimen de protección de datos personales.

Así, se plantea en el siguiente apartado de este informe que, dentro del artículo que se propone para regular el régimen específico de protección de datos en este decreto, se incluya la referencia a que el acceso a datos de carácter personal contenidos en este registro se regirá por lo dispuesto en los artículos 5.3 y 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, en el Reglamento General de Protección de Datos y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

6.- Finalmente, con el objeto de dar cumplimiento al régimen jurídico en materia de protección de datos, se efectúan las siguientes **recomendaciones de modificación del texto del proyecto**:

A) Adición de un nuevo artículo en el proyecto, en el que se uniformen las reglas comunes a todo el decreto en materia de protección de datos personales:

“Art. XXX Protección de datos de carácter personal

1. Los datos personales serán tratados de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento 2016/679/UE, de 27 de abril, de protección de las personas físicas (Reglamento General de protección de Datos o RGPD) y en la Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

El acceso a datos de carácter personal contenidos en los Registros regulados en este Decreto se regirá por lo dispuesto en los artículos 5.3 y 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, en el Reglamento General de Protección de Datos y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, 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:

- *La aplicación de los principios de protección de datos regulados en el artículo 5 del RGPD.*

- *El cumplimiento con el deber de información de conformidad con los artículos 13 y 14 del RGPD con todas aquellas personas interesadas cuyos datos sean objeto de tratamiento de las actividades reguladas en este decreto.*

- *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.*

4. 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.

5. 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 Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la 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.”

B) Modificación del **artículo 69**. En la referencia “datos del personal” debería especificarse si se refiere simplemente a datos numéricos agregados, porque en caso contrario, si van a comunicarse datos personales, deberá aplicarse el régimen jurídico de protección de datos a dichos terceros, con las correspondientes obligaciones de cumplimiento de los deberes de información del declarante a las personas de las que se comunican datos. En concreto, deberá exigirse el compromiso de la persona declarante de informar a las personas de las que se aporten datos de esta comunicación y de los derechos que, en materia de protección de datos, les asisten.

C) El artículo 74 del proyecto, titulado “Directorio de Agentes inmobiliarios colaboradores”, establece en su apartado 3 que “Los datos del directorio serán públicos y accesibles para el conjunto de la ciudadanía desde la aplicación informática de la Xarxa Lloga’m”, y en el mismo sentido se pronuncia también el artículo 88. Ante los efectos que tiene el reconocimiento de la condición de agente colaborador, consistentes en la inscripción en dicho Directorio que tiene acceso público y generalizado, previamente a la presentación de la solicitud contemplada en el art. 69, además de cumplir con los requisitos generales del deber de

información en materia de protección de datos, se le deberá informar expresamente al interesado de los mencionados efectos.

Atentamente,

Delegación de Protección de Datos de la Generalitat



Ref.: SUB/SGA/SECOA/izl/ill

Ex NOR /26/2021

Assumpte: Al·legacions Projecte de Decret del Consell, per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats.

En compliment del que disposa l'article 43.1 b) de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, i després de la remissió als centres directius d'aquesta conselleria del **Projecte de Decret del Consell, per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats**, amb l'objecte que formularen quantes observacions estimaren oportunes, s'adjunten els següents informes:

Informe de la Direcció General de Pressupostos de data 29/04/2021.

Informe de la Direcció General de Tributs i Joc de data 26/04/2021

Així mateix la Direcció General de Tecnologies de la Informació i les Comunicacions ens ha comunicat el següent:

"En relació a la sol·licitud d'Informe d'Al·legacions respecte del projecte normatiu "Projecte de decret del Consell, per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats ", s'informa que no hi ha al·legacions que fer des del punt de vista de l'àmbit competencial d'aquesta DGTIC.

Amb independència de l'anterior, per part del Servei corresponent s'analitzarà el mateix, en la tramitació de la sol·licitud de l'informe preceptiu de Coordinació Informàtica, a fi d'avaluar el possible impacte d'aquesta norma en els sistemes d'informació que gestiona la DGTIC, d'acord amb l'article 4 del Decret 218/2017, del Consell que modifica l'article 94 del Decret 220/2014 pel qual s'aprova el Reglament d'administració electrònica de la Comunitat Valenciana.

Es fa necessari el preceptiu informe de coordinació informàtica, a més de ser un requisit normatiu, donada les exigències de recursos tècnics per a la gestió i aplicació del projecte de decret, en concret el que s'estableix entre altres en els articles 57,68, 89,101,102 i Disposició Addicional Cinquena (el Llibre de Registre de Sancions) ...etc i les necessitats de l'aplicació informàtica de la Xarxa Lloga'm."

LA SOTSSECRETÀRIA

IL·LMA. SRA. BLANCA JIMÉNEZ GARRIDO

SOTSSECRETARIA VICEPRESIDÈNCIA SEGONA I CONSELLERIA D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria d'Hisenda
i Model Econòmic

Amadeo de Saboya, Nº 2
46010 Valencia
Tlf. 012
Fax. 961613050

SECRETARIA AUTONÒMICA D'HISENDA
DIRECCIÓ GENERAL DE PRESSUPOSTOS

Ref. NOR 26/2021

Assumpte: al·legacions projecte decret

En relació amb el tràmit d'al·legacions del projecte de Decret del Consell per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats, li comuniquem que aquest centre directiu no té cap al·legació a presentar.

Sense perjudi d'això esmentat, la valoració corresponent de la incidència pressupostària de la norma l'efectuarà aquesta direcció general en el moment d'emissió de l'informe previst en l'article 26.1 de la Llei 1/2015, de 6 de febrer, de la Generalitat, d'hisenda pública, del sector públic instrumental i de subvencions, que s'ha de sol·licitar i aportar la corresponent Memòria Econòmica.

LA DIRECTORA GENERAL DE PRESSUPOSTOS

SRA. SOTSSECRETÀRIA DE LA CONSELLERIA D'HISENDA I MODEL ECONÒMIC

REF.- TRI/SDGT/rbc-jfm

N.º expediente: INF 10-2021

Asunto- PROYECTO DE ORDEN PARA LA MOVILIZACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS Y DESHABITADAS.

El 15 de abril de 2021 ha tenido entrada en este centro directivo solicitud de informe para la tramitación del proyecto de decreto para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas elaborado a propuesta del Conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática. De acuerdo con el artículo 14 del Decreto 171/2020, de 30 de octubre, del Consell, por el cual se aprueba el Reglamento orgánico y funcional de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, la Dirección General de Tributos y Juego, tiene asignadas, entre otras, las funciones de estudio y elaboración de la normativa autonómica relativa a los ingresos de naturaleza tributaria, así como la realización de análisis, estudios e informes de aquellas cuestiones de carácter fiscal que afectan directamente o indirectamente a la Comunidad Valenciana.

Por todo lo anterior, se emite el presente

INFORME

I. Antecedentes

El artículo 33 de la Ley 3/2020, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2021 (LMF2021, en adelante), ha creado una nueva figura impositiva, el Impuesto sobre las viviendas vacías, que grava las viviendas deshabitadas con el objetivo de incentivar la oferta de alquiler y garantizar la función social de la propiedad de la vivienda. Constituye su hecho imponible la tenencia de viviendas vacías no ocupadas en los términos de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Tal como prevé su normativa de creación, el Impuesto sobre viviendas vacías tiene un carácter parafiscal, pues se crea como medida de apoyo o refuerzo a las políticas sectoriales en materia de vivienda. Sus ingresos tienen, asimismo, naturaleza finalista e irán dirigidos a la financiación de las actuaciones protegidas de los planes de vivienda. Estos motivos han justificado que en la configuración del tributo hayan jugado un papel fundamental los principios de unidad de acción de la Generalitat en materia de vivienda y coherencia normativa de tal manera que, a diferencia de otros precedentes normativos, la normativa fiscal valenciana renuncia a definir de manera autónoma el concepto de vivienda desocupada y condiciona la efectiva exigencia del tributo a la inscripción de los inmuebles en el Registro de Viviendas Deshabitadas. En definitiva, el número de viviendas que pueden determinar la exigencia del tributo dependerá de la intensidad en la aplicación por los interesados y la Administración de las previsiones contenidas en la normativa sobre vivienda.

El proyecto de decreto objeto de este informe constituye una norma de desarrollo de la citada Ley 2/2017, de 3 de febrero, en particular en lo relativo a la regulación de los supuestos de intervención de las administraciones públicas sobre las viviendas deshabitadas. Dado que la aprobación de la ley del tributo se ha producido con anterioridad a la concreción reglamentaria de los supuestos de inscripción y baja registral en el Registro de



Viviendas Desocupadas y de su contenido, se considera necesario formular diversas consideraciones a la vista de la redacción del proyecto destinadas a salvaguardar la coherencia normativa de la regulación del Impuesto sobre viviendas vacías así como otros, como el de equidad, que juegan un importante papel en el derecho tributario.

Adicionalmente, con la finalidad de colaborar en la mejor elaboración de la norma, se incorporan otras observaciones de orden no estrictamente fiscal en la segunda parte del informe.

II. Observaciones al articulado con trascendencia en la configuración y gestión del Impuesto sobre las viviendas vacías

Artículo 7.1

El artículo 7.1 del proyecto de decreto regula la resolución de pérdida de vigencia de la declaración de vivienda desocupada en los siguientes términos:

“1. Las personas titulares de la vivienda o del derecho de uso de la vivienda podrán solicitar que se dicte resolución acordando la pérdida de vigencia de la declaración de vivienda deshabitada cuando cumplan y acrediten el uso habitacional continuado de la vivienda durante un periodo mínimo de 1 año. [...]”.

El primer párrafo del apartado 4 del artículo 33 de la LMF2021 establece que:

“Constituye el hecho imponible del impuesto sobre las viviendas vacías la tenencia de viviendas vacías no ocupadas en los términos de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

Por su parte, el art. 33.6 de la LMF2021 define la base imponible del impuesto en los siguientes términos:

“Constituye la base imponible del impuesto sobre las viviendas vacías el número total de metros cuadrados construidos, incluidas las zonas comunes, de las viviendas inscritas en el Registro de viviendas vacías del que sea titular el sujeto pasivo en la fecha de devengo del impuesto.”

Finalmente, el art.33.8 de la citada norma dispone que el impuesto se devenga el 31 de diciembre de cada año y afecta al parque de viviendas del que es titular el sujeto pasivo en esta fecha.

El proyecto de decreto prevé que podrá solicitarse la descalificación como deshabitada de una vivienda siempre que esta haya sido destinada a un uso habitacional continuado de, al menos, 1 año. No se hace referencia a la posibilidad contemplada en el artículo 14.3 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, de que la duración lo sea por un plazo inferior¹. No corresponde

¹ Artículo 14.3 Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana:

“3. La resolución que ponga fin al procedimiento decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo, incluyendo la aprobación de las medidas de fomento que hayan sido aceptadas y de los acuerdos de los interesados en el supuesto de intermediación; debiendo producirse la efectiva habitación dentro del plazo de seis meses contados desde la notificación de la resolución, sin que



a este centro directivo calificar si la elección de dicha duración es más o menos correcta. Sin embargo, plantea problemas en el funcionamiento del tributo porque, cualquiera que sea el momento en el que se inicie el cómputo del periodo de ocupación, el inmueble habrá estado inscrito en el Registro de viviendas vacías al menos una vez en el momento del devengo del impuesto. En consecuencia, en su configuración actual, podría exigirse el impuesto por un inmueble que, en el momento del devengo del impuesto, estuviera ya efectivamente ocupado y en vías de cumplir los requisitos para ser dado de baja en el registro.

En la primera parte del informe se han justificado los motivos de la subsidiariedad de que la regulación del impuesto sea subsidiaria de las definiciones e instituciones contenidas en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana. Sin embargo, en el marco tributario entran en juego otros principios, como el de igualdad, capacidad contributiva y no confiscatoriedad, relacionados con la equidad del impuesto. Si, en el supuesto antes contemplado, como consecuencia del cumplimiento del plazo mínimo de ocupación se dictara una resolución de pérdida de vigencia de la declaración de vivienda desocupada, la previa exigencia del impuesto podría ser cuestionable desde el punto de vista de la equidad y contraria al objeto último del impuesto, que es la movilización del stock existente de viviendas vacías. Por ello, la configuración que hace el borrador del reglamento de la resolución de pérdida de vigencia de la declaración de vivienda desocupada debe abrir una reflexión sobre una posible modificación de la LMF2021 que permitiera a los tenedores de los inmuebles solicitar la devolución de las cuotas del impuesto ingresadas que hubieran sido devengadas durante el periodo de ocupación que permita resolver favorablemente una solicitud de pérdida de vigencia de la declaración de vivienda desocupada.

Esta reflexión se trae a colación en este informe por suponer la justificación de la siguiente observación, que sí podría conllevar modificaciones en el texto del futuro reglamento con el fin de permitir una adecuada gestión del beneficio en el supuesto de que, eventualmente, pudiera aprobarse dicho beneficio.

Artículo 7.3

Este precepto regula diversos aspectos procedimentales relacionados con la resolución de pérdida de vigencia de la declaración de vivienda desocupada:

“3. Presentada la solicitud a que se refiere este artículo por las personas legitimadas, el órgano administrativo que emitió la declaración resolverá sobre la misma en el plazo de seis meses desde el acuerdo de revisión de la declaración de vivienda deshabitada. Transcurrido el plazo establecido sin que se haya notificado la resolución, podrá entenderse estimada por silencio administrativo”.

El plazo de resolución de seis meses es el máximo previsto, en defecto de disposición legal o comunitaria expresa, en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP, en adelante). La referencia que establece el borrador es desde un supuesto acuerdo de revisión de la declaración de vivienda deshabitada. La LPACAP prevé que el cómputo del plazo se contará:

la misma pueda tener una duración inferior a un año, salvo acuerdo de los interesados, que habrá de ser comunicado a la dirección general competente en materia de vivienda.”



- a) En los procedimientos iniciados de oficio, desde la fecha del acuerdo de iniciación.
- b) En los iniciados a solicitud del interesado, desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para su tramitación.

Si el apartado 3 del artículo 7 del borrador se inicia con la fórmula *“Presentada la solicitud a que se refiere este artículo por las personas legitimadas”*, el cómputo debería contarse desde la fecha de la solicitud y no desde la fecha de un acuerdo interno de la propia administración revisora.

Cualquiera que sea la fecha de cómputo del plazo de resolución, cuando el interesado pudiera hacer efectiva la devolución de ingresos indebidos podría haber transcurrido sobradamente más de un año desde el inicio de ocupación de la vivienda y, en consecuencia, haberse devengado más de una cuota por el mismo inmueble. Para que la Administración Tributaria sea concedora de las cuotas del impuesto devengadas durante el periodo de ocupación material del inmueble, sería recomendable que esta disposición previera o, al menos, por la administración actuante se considere la necesidad de que en la resolución se indique claramente la fecha a partir de la cual se da por cierto el inicio en la ocupación del inmueble.

Artículo 22

En el artículo 22, referido a los derechos del gran tenedor, se hace referencia a la eventual existencia de beneficios fiscales autonómicos con esta redacción:

“2. Los grandes tenedores que ofrezcan voluntariamente las viviendas deshabitadas a la Generalitat, o a cualquier otra administración pública, para su incorporación a los programas de vivienda vigentes, así como aquellos que en el procedimiento administrativo acepten cualquiera de las medidas propuestas o alcancen acuerdos de intermediación, podrán beneficiarse de las exenciones o bonificaciones que prevean los tributos autonómicos y locales al efecto”.

Cabe señalar que, si en la ponencia del borrador se está pensando en el Impuesto sobre viviendas vacías, su normativa reguladora no contempla exenciones o bonificaciones únicamente por el hecho de ofrecer las viviendas deshabitadas a alguna administración pública. En la medida que las viviendas, comunicadas o no, vayan a ser declaradas como deshabitadas e incorporadas al Registro de viviendas desocupadas serán objeto de gravamen. Todo lo anterior, sin perjuicio de lo señalado en la primera de las observaciones de este informe:

Artículo 60.

El artículo 60 del decreto regula los datos de inscripción en el Registro de Viviendas Deshabitadas en los siguientes términos:

“Dictada la resolución declarativa de vivienda deshabitada, el órgano responsable del Registro procederá a la apertura de la hoja registral, salvo que la misma ya existiera, e inscribirá en ella la resolución de vivienda deshabitada con el siguiente contenido mínimo (...)



“g) Las Características de la vivienda y, en particular: el año de construcción y, si fue reformada, el año de la reforma; el estado de conservación y de habitabilidad; la superficie útil de la vivienda en metros cuadrados; y el número de dormitorios”.

Como ya se ha indicado, de acuerdo con el art. 33.6 de la LMF21, la base imponible del Impuesto sobre viviendas vacías se calcula sobre el número total de metros cuadrados construidos, incluidas las zonas comunes, de las viviendas inscritas en el Registro. Este es el dato obrante en las bases de datos catastrales y su obtención por la Administración Tributaria sencilla en el caso de que el inmueble esté registrado en el catastro. Sin embargo, no todas las viviendas están registradas adecuadamente en el catastro. Por ello, y al efecto de mejorar la utilidad de la comunicación anual que debe efectuar la conselleria con competencia en materia de vivienda en los tres primeros meses de cada año natural, sería necesario que en el Registro de Viviendas Deshabitadas se hiciera constar también la superficie construida, incluidas las zonas comunes.

III. Otras observaciones al articulado

Artículo 19.2

En el artículo 19 del anteproyecto de decreto se define el concepto de Gran tenedor. Su apartado 2 pretende evitar situaciones de elusión mediante el traslado de la titularidad de los inmuebles a personas jurídicas, regulándose es supuesto en los siguientes términos:

“2. Los efectos previstos en el presente Decreto se extienden a las viviendas que pertenezcan a un gran tenedor de manera directa o indirecta a través de su participación en otras sociedades o grupos de sociedades y, en particular, se extenderán a las viviendas propiedad de sus filiales, entidades de gestión de activos y sociedades inmobiliarias bajo su control”.

Se propone mejorar el precepto sin utilizar la expresión “viviendas que pertenezcan”, puesto que la condición de “gran tenedor” puede provenir de cualquier régimen de tenencia y el supuesto que salvaguarda el precepto se refiere a la propiedad, no de viviendas, sino de participaciones sociales. Por otra parte, sería conveniente concretar jurídicamente qué se entiende por control mediante una remisión al apartado primero del artículo 42 del Código de Comercio.

Se propone, a modo de sugerencia, la siguiente redacción:

“Cuando la vinculación del gran tenedor con el inmueble se produzca a través de la propiedad de participaciones en entidades, los efectos del presente decreto se extienden a las viviendas que pertenezcan a sociedades sobre las que la persona física o jurídica ostente un control directo o indirecto por darse las circunstancias previstas en el artículo 42.1 del Código de Comercio”.



Artículo 21.

El artículo 19.1 define el concepto de Gran tenedor en los siguientes términos:

“Será Gran tenedor de viviendas la persona física o jurídica que desempeñe una actividad económica en el ámbito inmobiliario y disponga de más de diez viviendas en cualquier régimen o modalidad de disfrute en los términos previstos en la legislación reguladora de la función social de la vivienda.”

En el artículo 21, relativo al contenido de las comunicaciones semestrales del Gran tenedor, las siguientes letras se refieren al título habilitante para el disfrute:

“1. En las comunicaciones semestrales que realicen los grandes tenedores con relación a las viviendas deshabitadas de su propiedad se hará constar, como mínimo, lo siguiente: [...]

c) El título legal de adquisición, datos identificativos de la misma y fecha.

d) El régimen jurídico de la vivienda con expresión de si se trata de una vivienda libre o de protección pública y, en este último caso, si es de régimen de venta o de alquiler.

e) La situación jurídica de la vivienda indicando título habilitante para la ocupación y si dispone de la cédula de calificación definitiva en caso de viviendas protegidas. [...]”

En la regulación, aparte del derecho a la propiedad, deberían contemplarse otros títulos habilitantes para la tenencia, como los derechos reales de uso y disfrute contemplados en el Código Civil.

Artículo 116

El artículo 116 del borrador de decreto atribuye al personal que realice actuaciones inspectoras en materia de vivienda la condición de autoridad con la dicción siguiente:

“Todo personal empleado público en el ejercicio de la actividad inspectora tendrá la consideración de autoridad, pudiendo recabar la colaboración de las fuerzas y cuerpos de seguridad en apoyo de su actuación. Como autoridad, dicho personal gozará de la protección y facultades previstas en la normativa vigente y se le dotará de la correspondiente acreditación, que exhibirá en el ejercicio de sus funciones, con carácter previo al inicio de éstas”.



Sin embargo, dicho precepto no tiene soporte en ninguna norma legal estatal por lo que, al tener consecuencias de orden penal, podría reputarse inconstitucional (véase por ejemplo la Sentencia del Tribunal Constitucional 50/2018, de 10 de mayo).

Es cuanto procede informar.

EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS Y JUEGO

SECOA-SUBSECRETARÍA

7/7